

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 22.422.001/1216

SOLICITANTE:	FII POLO SHOPPING INDAIATUBA	
OBJETO:	ENDEREÇO:	ALAMEDA FILTROS MANN, 670
		CIDADE DE INDAIATUBA/SP
	TIPO:	SHOPPING CENTER
	PAVIMENTOS:	01
	PADRÃO CONSTRUTIVO:	MÉDIO
	IDADE:	5 ANOS
	CONSERVAÇÃO:	REGULAR
	ÁREA TERRENO:	108.538,37 M²
	ÁREA BRUTA LOCÁVEL:	29.395,67 M²
	ÁREA TOTAL CONST.:	43.995,53 M²
	FINALIDADE:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO EMPREENDIMENTO	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: NOVEMBRO/2016	
	VALOR DO EMPREENDIMENTO:	
	R\$ 143.579.000,00 (EMPREENDIMENTO)	
	R\$ 7.320.000,00 (TERRENO ESTOQUE)	
	R\$ 150.899.000,00 (TOTAL)	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	8
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	14
1. CONTEXTO LOCAL	14
1.1. LOCALIZAÇÃO.....	14
1.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	15
1.3. CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO	17
1.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	19
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	20
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	24
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA	34
1. MODELO DE ANÁLISE	34
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS, LIMITANTES	37
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO (FCF)	39
3.1. DESEMPENHO OPERACIONAL HISTÓRICO.....	40
3.2. POTENCIAL DE VENDAS.....	42
3.3. POTENCIAL DE ALUGUÉIS.....	44
3.4. RESULTADO DO ESTACIONAMENTO.....	48
3.5. DESPESAS OPERACIONAIS.....	50
3.6. OUTROS PARÂMETROS ADICIONAIS	52
4. CUSTO DE CAPITAL (WACC)	55
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	58
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS	59
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	61
8. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO	62
8.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO.....	62
8.2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	63
8.3. VALOR DE MERCADO	64
8.4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	65
9. CONCLUSÃO	66
VI. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	67



I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais)¹, com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação do “Polo Shopping Indaiatuba” localizado à Alameda Filtros Mann, 670, Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, classificado como propriedade para investimento do “FII POLO SHOPPING INDAIATUBA”, administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através do Laudo nº 13.668.001/0810 datado de 15 de setembro de 2010.

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

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

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

¹ Para atendimento ao item I do Anexo 12 da Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, apresentamos em anexo um resumo com a experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações fornecidas pelos executivos e funcionários do solicitante. Estas informações fornecidas foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência e auditoria.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos executivos da empresa solicitante e dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo solicitante, não detém participação no empreendimento objeto da avaliação e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste documento.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

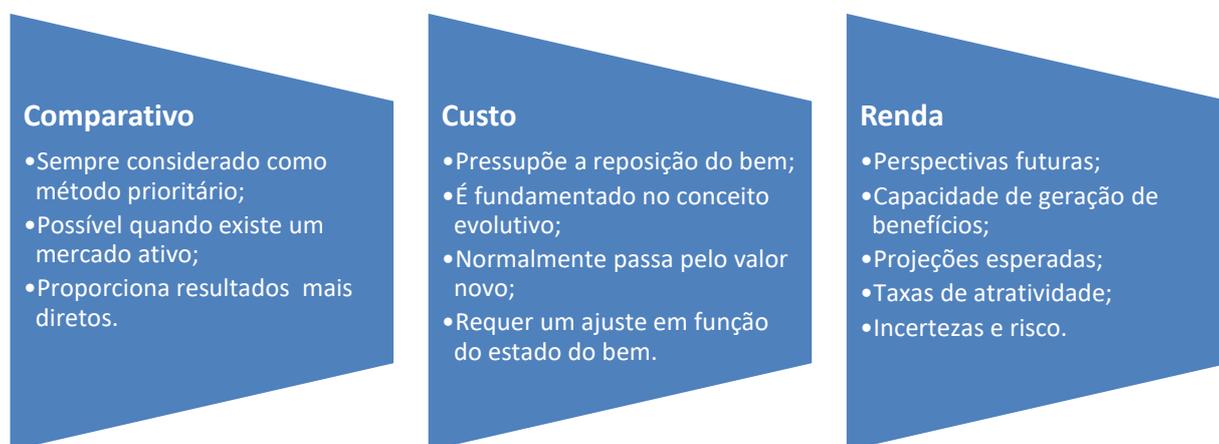
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

Este estudo também está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com as diretrizes emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, bem como a Instrução Normativa CVM 472/08 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método **Involutivo** (variante da **RENTA**)

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

Método **Evolutivo** (**CUSTO**)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

Também foi utilizado o Método Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Como a avaliação foi fundamentada principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, consideramos como mais adequado analisar a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define melhor como avaliar o enquadramento de avaliações por fluxo de caixa descontado, classificando o laudo em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para indentificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com ineditificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado
1) Só para empreendimento em operação				

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I, 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas pela solicitante permitiram uma análise sintética dos indicadores e performance operacionais do empreendimento.
7.5.1.2	2	Foi feita uma análise determinística do histórico de desempenho do empreendimento nos últimos 36 meses.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura do setor do empreendimento.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	3	Elaboramos a análise de sensibilidade estimando a influência relativa nos resultados e com a apresentação do comportamento gráfico das variáveis chave.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	18	Laudo enquadrado no grau II

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, o IBAPE adota a definição na linha das normas IVSC, ou seja:

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

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

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

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

- *“Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.”*

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo da seguinte forma:
“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

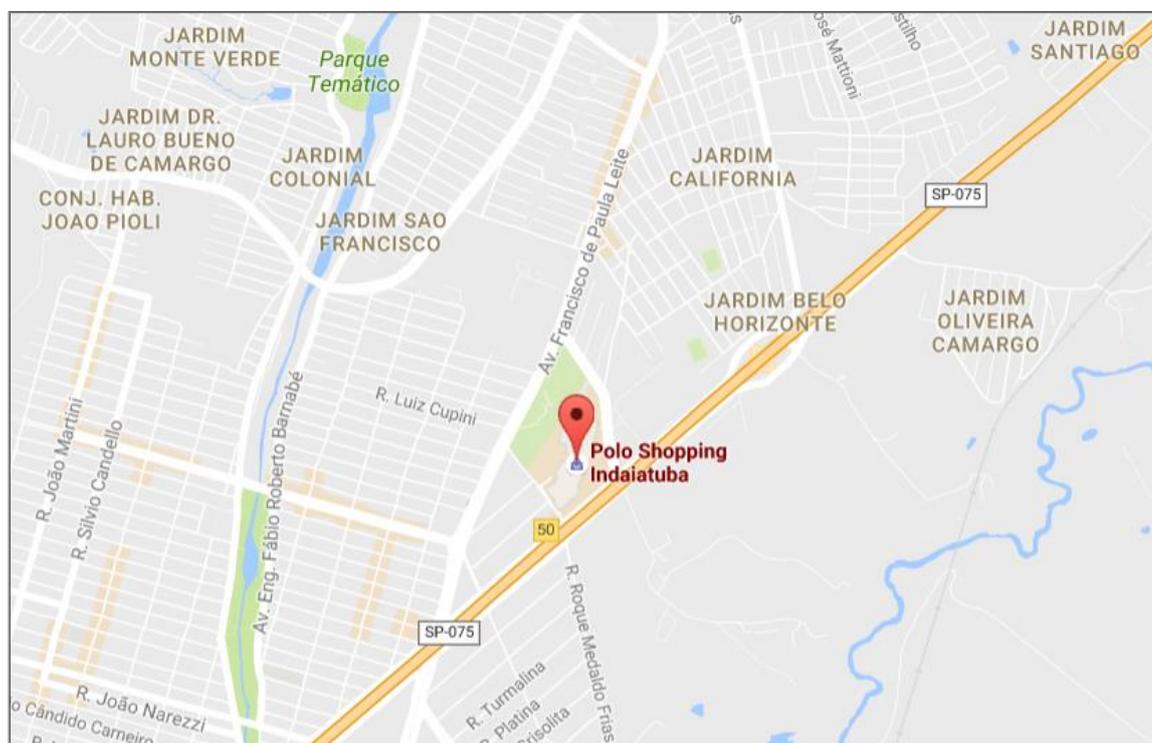
Nestas situações é exigida a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de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

III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

1. CONTEXTO LOCAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Alameda FilTROS Mann, 670, Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo.



1.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Uso Predominante:	Residencial / industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	O próprio shopping center / Aeroporto de Viracopos
Área Sujeita à Enchentes:	Não





Rodovia Eng. Erminio de Oliveira Pentead (a direita o Shopping)



Rod. Eng. Erminio de Oliveira Pentead na altura do Shopping sentido Campinas

1.3. CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

Denominação:	Alameda Filtros Mann
Tipo:	Via de acesso
Quantidade de Pistas:	Duas separadas por canteiro central, com duas faixas cada
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Aclive e Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio



Alameda Filtros Mann

Denominação:	Rodovia Eng. Erminio de Oliveira Penteado
Tipo:	Via de acesso
Quantidade de Pistas:	Duas separadas por canteiro central, com duas faixas cada e vias marginais nos 2 sentidos
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Aclive e Plano
Calçadas:	Cimentadas



Rodovia Eng. Erminio de Oliveira Penteado

1.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Avenidas Francisco Paula Leite, Alameda Filtros Mann e Rodovia Eng. Erminio de Oliveira Penteadado
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação e saúde

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A caracterização do imóvel avaliando foi baseada em vistoria detalhada no local e análise da seguinte documentação fornecida:

- quadro atual de áreas;
- relação completa da situação de locação das lojas;
- cópia do tenant-mix do shopping;
- histórico de vendas do shopping e das lojas;

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Construído
Tipo:	Shopping Center
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Concreto
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada e telhas pré-moldadas
Revestimento Externo:	Concreto aparente
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	5 Anos
Área Construída:	43.995,53 M ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica, granilite e concreto
Parede:	Pinturas à base de látex e acrílica, divisórias e azulejos
Forro:	Laje, gesso e telha pré-moldada

SERVIÇOS OFERECIDOS

Apoio ao usuário:	Polícia Federal, Farmácias, Caixas Eletrônicas e Loteria.
Diversões e Lazer:	Diversos
Restaurantes e Fast-Foods:	Apresenta restaurantes, lanchonetes e quiosques atendendo plenamente às necessidades deste centro de compras.

ACESSOS AO ESTACIONAMENTOS

O estacionamento está localizado no térreo com acesso pelos logradouros de situação pelas Alameda Filtro Mann e Rua Joao Gualberto Matos.

EQUIPAMENTOS

Capacidade	Classe	Equipamento	Fabricante
3 CV	HIDRÁULICA	BOMBA ÁGUA POTÁVEL	WEG
3 CV	HIDRÁULICA	BOMBA ÁGUA POTÁVEL	WEG
100 CV	HIDRÁULICA	BOMBA INCÊNDIO RESERVA	WEG
100 CV	HIDRÁULICA	BOMBA INCÊNDIO PRINCIPAL	WEG
3 CV	HIDRÁULICA	BOMBA JOCKEY	WEG
220 V	HIDRÁULICA	BEBEDOURO	IBBL
220 V	HIDRÁULICA	BEBEDOURO	IBBL
220 V	HIDRÁULICA	BEBEDOURO	IBBL
220 V	HIDRÁULICA	BEBEDOURO	IBBL
220 V	HIDRÁULICA	BEBEDOURO	IBBL
220 V	HIDRÁULICA	BEBEDOURO	IBBL

EQUIPAMENTOS

Capacidade	Classe	Equipamento	Fabricante
132,3 M³/H - 15 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	BOMBA CHILLER PRIMÁRIA	GRUNFODS
132,3 M³/H - 15 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	BOMBA CHILLER PRIMÁRIA	GRUNFODS
132,3 M³/H - 15 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	BOMBA CHILLER PRIMÁRIA	GRUNFODS
132,3 M³/H - 15 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	BOMBA CHILLER PRIMÁRIA	GRUNFODS
198,5 M³/H - 50 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	BOMBA CHILLER SECUNDÁRIA	GRUNFODS
198,5 M³/H - 50 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	BOMBA CHILLER SECUNDÁRIA	GRUNFODS
198,5 M³/H - 50 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	BOMBA CHILLER SECUNDÁRIA	GRUNFODS
350 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	CHILLER	HITACHI
350 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	CHILLER	HITACHI
350 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	CHILLER	HITACHI
23470 M³/H - 7,5 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	EXAUSTOR	PROJELMEC
4485 M³/H - 1,5 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	EXAUSTOR	PROJELMEC
10000 M³/H - 4 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	EXAUSTOR	PROJELMEC
13000 M³/H - 4 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	EXAUSTOR	PROJELMEC
4520 M³/H - 1,5 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	EXAUSTOR	PROJELMEC
35 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
35 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
35 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
15 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
25 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
25 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
40 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
35 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
40 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
40 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
35 TR	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	FANCOIL	TRANE
18000 BTU	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	SPLIT	TRANE
18000 BTU	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	SPLIT	TRANE
18000 BTU	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	SPLIT	TRANE
18000 BTU	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	SPLIT	TRANE
7105 M³/H - 3 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
30890 M³/H - 10 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
12870 M³/H - 4 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
15066 M³/H - 5 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
14370 M³/H - 4 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
10000 M³/H - 4 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
18600 M³/H - 6 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
13000 M³/H - 4 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
18054 M³/H - 6 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC
11744 M³/H - 4 CV	CLIMATIZAÇÃO / EXAUSTÃO	VENTILADOR	PROJELMEC

EQUIPAMENTOS

Capacidade	Classe	Equipamento	Fabricante
460 KVA	ELÉTRICA	GRUPO MOTOR GERADOR	STEMAC
24 KV	ELÉTRICA	CUBÍCULO MULTIMEDIÇÃO ENTRADA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ADM	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ÂNCORA A01	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ÂNCORA A02	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ÂNCORA A03A	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ÂNCORA A03B	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ÂNCORA A04	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ÂNCORA A05	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ÂNCORA A06	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	MEDIÇÃO CPFL - ÂNCORA A07	SCHNEIDER
24 KV	ELÉTRICA	PROTEÇÃO GERAL	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	PROTEÇÃO SAÍDA PMT/TR	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA PAINEL PMT SE 01	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA PAINEL PMT SE 02	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA PAINEL PMT SE 03	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA SE - A01 500 KVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA SE - A02 300 KVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA SE - A03A 300 KVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA SE - A03B 300 KVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA SE - A04 300 KVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA SE - A05 350 KVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA SE - A06 200 KVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA TRAF0 TR 1.1 - 225 KVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	SAÍDA TRAF0 TR 2 - 5/6 25 MVA	SCHNEIDER
630 A	ELÉTRICA	TRAF0 COMANDO	SCHNEIDER
2000 A	ELÉTRICA	PBT-N-AC/PBT-N-1.1	NOVEMP
2000 A	ELÉTRICA	PBT-N-AC/PBT-N-1.1	NOVEMP
1250 KVA	ELÉTRICA	TRAF0	AREVA WALTEC
1250 KVA	ELÉTRICA	TRAF0	AREVA WALTEC
1600 A	ELÉTRICA	PBT-N-2.1/PBT-N/E-2.1	NOVEMP
1000 KVA	ELÉTRICA	TRAF0	AREVA WALTEC
2000 A	ELÉTRICA	PBT-N-3.1/PBT-N/E-3.1	NOVEMP
1250 KVA	ELÉTRICA	TRAF0	AREVA WALTEC
800 A	ELÉTRICA	PBT-N/E-GG-1.1-INC	NOVEMP

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1. O MERCADO EM GERAL

(Fonte ABRASCE)

Histórico

O primeiro shopping inaugurado no Brasil, em 1966, foi o Iguatemi, em São Paulo. Desde então, o setor brasileiro de shopping centers apresenta um notável crescimento em termos de Área Bruta Locável (ABL), faturamento e empregos gerados.

A proposta dos shoppings, em oferecer segurança e a facilidade de encontrar tudo no mesmo lugar, aliada a ideia de modernidade e progresso, foram os maiores atrativos para os brasileiros elegerem esses empreendimentos como lugar privilegiado para compras e lazer.

Já consolidados no mercado do País, os números são expressivos. Dados da ABRASCE apontam que em 2012 houve de aumento nas vendas de 10,65% e 23 novos shopping foram inaugurados.

Em 2013 foram inaugurados 38 malls em grandes capitais e nas cidades do interior do País, que somaram mais de 1,1 milhão m² de ABL. Com uma média mensal de 430 milhões de visitas, os shopping centers brasileiros atingiram a marca de aproximadamente R\$ 142,3 bilhões em faturamento em 2014 segundo site da ABRASCE.

Evolução

A expertise do empreendedor brasileiro na indústria de Shopping Centers é um dos diferenciais para o crescimento do setor no País, além de crédito e prazos facilitados, o aumento dos empregos formais e a ascensão das classes B e C, fatores que ajudaram a impulsionar o mercado em 2011.

Esse resultado é reflexo do bom desempenho que o mercado está registrando ao longo dos últimos anos, principalmente pela maturidade dos empresários do setor, por investimentos estrangeiros e aumento no número de Shopping Centers em todo o Brasil.

Desde o final dos anos 1990, os shoppings brasileiros vêm passando por uma readequação de layout, além de novas configurações que auxiliaram na demanda para o consumo. Outro diferencial são os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil, como o open mall, que tem luz natural e lojas abertas para ruas e jardins.

Com todos esses fatores favoráveis, a indústria de shopping centers se tornou uma grande propulsora de desenvolvimento, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e, conseqüentemente, gerando empregos. Hoje no Brasil são 538 centros de compras, que juntos empregam mais de 1 milhão de pessoas.

Fonte: (ABRASCE;ALSHOP)

Desempenho

Com mais 38 novos empreendimentos em operação e uma média de 415 milhões de visitantes mensais, o mercado de shopping centers brasileiro registrou, em 2013, alta de 8,6% nas vendas em relação ao ano anterior, atingindo total de R\$ 129,2 bilhões, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers – Abrasce.

O Natal foi a data comemorativa que, como de praxe, mais contribuiu para o crescimento do setor. No mês e no período das festas, os campeões de vendas foram: alimentação, telefonia, óticas e perfumarias, todas elas com crescimento acima de 20%. Em média, as vendas no mês de dezembro cresceram 7,7% em relação ao mesmo período de 2012, performance maior que a do comércio em geral, que apresentou crescimento de 2,7% se comparado ao ano passado.

Fonte: (ABRASCE;ALSHOP)

Desenvolvimento

O mercado de Shopping Centers é responsável por 18,3% do varejo nacional e por 2% do PIB. Esses números comprovam a importância do setor, que entre 2006 e 2008 cresceu 28%. Esses resultados são reflexos também de ações como os investimentos de grupos internacionais no mercado nacional, abertura de capital na bolsa de valores e excelente gestão de seus administradores.

O setor de shopping centers estima abertura de mais 30 shoppings em 2016. A estimativa está acima da prevista em 2015, quando se estimava mais de 20 shoppings.

Ao longo de 2015, as vendas dos shoppings centers atingiram R\$ 151,5 bilhões, com crescimento de 6,5%.

Fonte: ABRASCE / Valor Econômico

Grandes Números

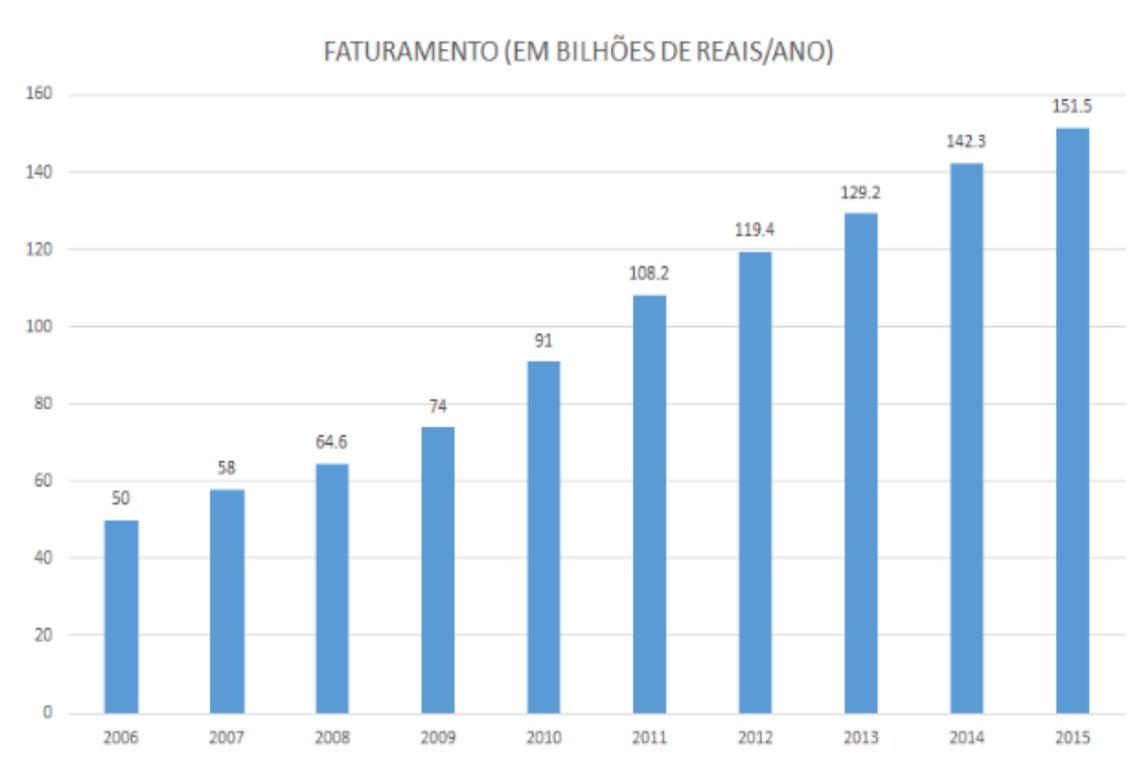
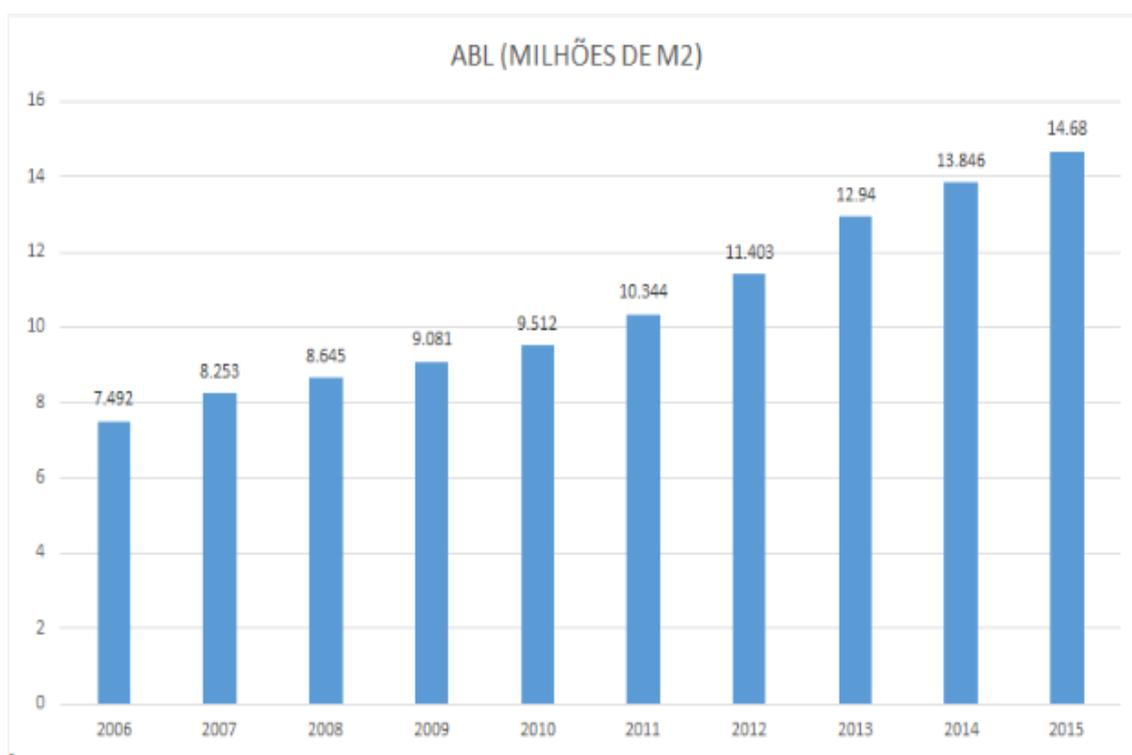
BRASIL: MARÇO 2016	
Número Total de Shoppings	538
A Inaugurar em 2016 (¹)	30
Número Previsto para Dez. 2016	568
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	14,680
Área Construída (Em milhões de m²)	35,551
Vagas para Carros	770.597
Total de Lojas	98.200
Lojas Âncora	2.946
Megalojas	1.964
Lojas Satélites	72.668
Lazer	982
Alimentação	12.766
Lojas de Serviços	6.874
Salas de Cinema	2.581
Empregos Gerados	1.032.776

ESTADOS	Nº DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO	Nº DE SHOPPINGS ESTIMADO PARA O FINAL DE 2016	ABL TOTAL EM OPERAÇÃO
SP	173	178	5.155.407,93
RJ	66	68	1.713.110,39
MG	44	47	1.067.373,31
RS	38	39	740.886,79
PR	31	33	698.297,55
SC	21	22	527.641,24
GO	21	23	481.163,01
BA	21	24	535.090,35
DF	18	20	404.423,02
CE	16	18	486.591,97
PE	15	15	559.450,86
AM	10	10	326.785,29
ES	9	9	289.055,54
PA	8	9	232.257,5
RN	7	7	165.933,18
MT	6	6	162.706,55
MA	6	9	180.124,47
PB	5	5	196.747,55
MS	5	5	151.141,72
AL	4	4	150.595
SE	3	4	116.321,39
PI	3	5	141.595,11
TO	2	2	39.841,6
RR	2	2	35.040
AP	2	2	50.133,3
RO	1	1	44.000
AC	1	1	28.257,24

CIDADES	Nº DE SHOPPINGS	Nº DE SHOPPINGS ESTIMADO PARA O FINAL DE 2016	ABL TOTAL EM OPERAÇÃO
SÃO PAULO	52	53	1.992.194
RIO DE JANEIRO	39	39	1.221.460
BELO HORIZONTE	20	20	471.030
PORTO ALEGRE	16	16	377.087
CURITIBA	14	14	305.383
FLORIANÓPOLIS	3	3	78.699
GOIÂNIA	11	13	277.807
SALVADOR	13	13	408.003
BRASÍLIA	18	20	404.423
FORTALEZA	12	13	404.136
RECIFE	6	6	291.930
MANAUS	10	10	326.785
VITÓRIA	2	2	47.915
BELÉM	5	5	182.175
NATAL	6	6	144.723
CUIABÁ	4	4	109.707
SÃO LUÍS	5	5	155.090
JOÃO PESSOA	4	4	175.000
CAMPO GRANDE	4	4	131.142
MACEIÓ	3	3	119.829
ARACAJU	2	3	89.321
TERESINA	2	2	132.374
PALMAS	2	3	39.842
BOA VISTA	2	2	35.040
MACAPÁ	2	2	50.133
PORTO VELHO	1	1	44.000
RIO BRANCO	1	1	28.257
Total	259	267	8.043.484

Evolução do Setor

ANO	Nº DE SHOPPINGS	ABL (MILHÕES DE M2)	LOJAS	FATURAMENTO (EM BILHÕES DE REAIS/ANO)	EMPREGOS	TRÁFEGO DE PESSOAS (MILHÕES VISITAS / MÊS)
2006	351	7,492	56.487	50	524.090	203
2007	363	8,253	62.086	58	629.700	305
2008	376	8,645	65.500	64,6	700.650	325
2009	392	9,081	70.500	74	707.166	328
2010	408	9,512	73.775	91	720.641	329
2011	430	10,344	80.192	108,2	775.383	376
2012	457	11,403	83.631	119,4	804.683	398
2013	495	12,940	86.271	129,2	843.254	415
2014	520	13,846	95,242	142,3	978.963	431
2015	538	14,68	98,201	151,5	1.032.776	444



(Fonte ABRASCE)

2. O SHOPPING E SEUS CONCORRENTES

Localizado a margem da Rodovia Eng. Erminio de Oliveira Penteado na Cidade de Indaiatuba entre as cidades de Campinas e Itu próximo ao aeroporto de Viracopos, seus clientes são oriundos principalmente da cidade de Indaiatuba e de cidades vizinhas como Salto, Itu e Campinas.

Seus principais concorrentes são:

Plaza Shopping Itu, localizado na Avenida Doutor Ermelindo Maffei, 1199, na cidade de Itu com área total do terreno de 96.276 m², área construída de 40.972 m² Área Bruta Locável (ABL) de 28.915 m²

Parque Dom Pedro Shopping, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra, Campinas – SP, área total do terreno 748.062 m² e área construída 193.000m², Área Bruta Locável (ABL) 125.615 m²

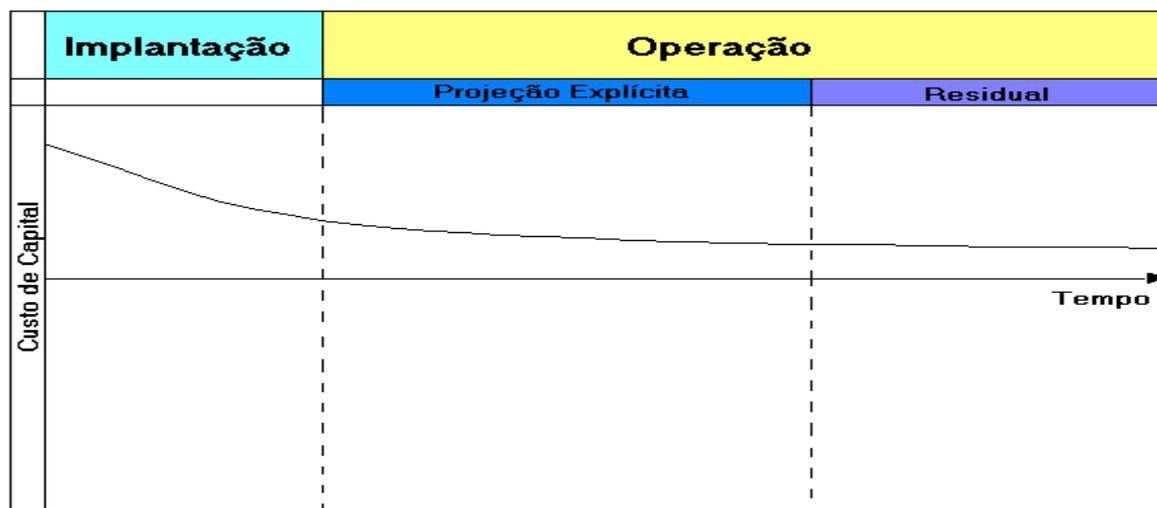
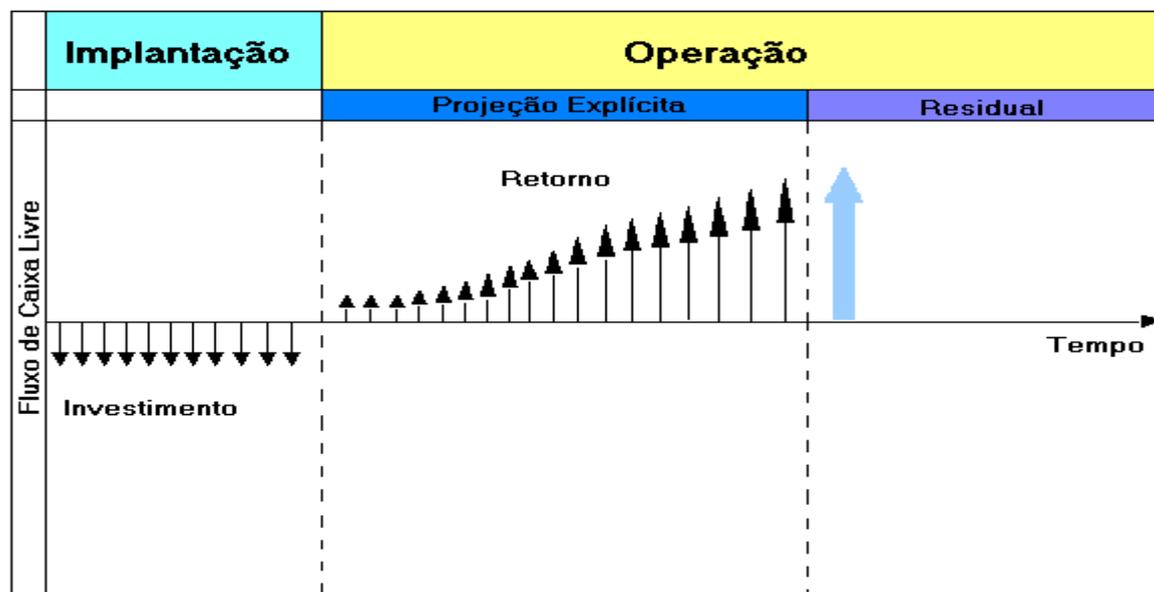
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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



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

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

Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio operacional do empreendimento avaliando, faremos a análise econômico-financeira focando no período operacional futuro, analisando a expectativa de receitas, despesas e investimentos projetados, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (incognita da avaliação) e operação (renda de longo prazo), encerrando assim o ciclo de análise.
- b) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco do investimento;
- c) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base na taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento.
- d) **Análise de sensibilidade do modelo:** verificando-se variável por variável sua influência no resultado final e hierarquizando-as em função de sua representatividade no retorno esperado;
- e) **Análise de Desvios:** é evidente que as previsões carregam em si, um certo grau de incertezas e limitações, principalmente quando pensamos no mercado econômico-financeiro e, mais ainda, em se tratando da economia brasileira.

O grau de incertezas, ou seja, o risco, estará intimamente ligado com a probabilidade de ocorrência dos eventos em estudo. A definição mais simples e prática segundo José Roberto Securato em seu livro “Decisões Financeiras em Condições de Risco” parece ser a dada por Salomon e Pringle: “risco é o grau de incerteza a respeito de um evento”.

A análise de desvios é fundamental em um estudo desta natureza visto que estamos trabalhando com expectativas de resultados dependentes de situações que irão ocorrer no futuro.

Neste caso a análise será efetuada através de simulações de variações de cenários nas variáveis chaves.

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS, LIMITANTES

Para a análise do empreendimento objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base de avaliação, conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- a condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios como já vem se verificando na gestão federal atual;
 - No âmbito do crescimento econômico de longo prazo não é factível imaginar que o país volte a exibir números verificados na época do “milagre econômico” ou mesmo da primeira década deste século, contudo no longo prazo continuará crescendo a taxas superiores a média mundial após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
 - Em relação a taxa de juros esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento do empreendimento estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes, sendo responsabilidade do vendedor sem ônus para o potencial comprador;
- os aspectos técnicos construtivos do empreendimento foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho do empreendimento;
- o empreendimento estão livres de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;

- não tivemos acesso aos contratos locação, trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades dos contratos de locação existentes, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;
- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados às premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO (FCF)

Em termos gerais, os fluxos de caixa são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais, impostos e quaisquer pagamentos de capital de terceiros (Debt), mas antes que sejam feitos distribuição de dividendos ou remuneração de cotistas representados por capital próprio (Equity).

No presente caso apenas para definir uma estrutura de simulação, projetamos os fluxos de caixa do proprietário considerando a estrutura de uma empresa convencional e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para aos cotistas 100% dos resultados. Neste contexto estaremos verificando a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

SPE - Sociedade de Propósito Específico	Acionistas
+ Receitas Operacionais	- Integralização dos Acionistas
Alugueis Mínimos	+ Distribuição de Dividendos
Alugueis Complementares (Overages)	- Impostos
Receitas de estacionamento	+ Valor Residual
Outras Receitas	= Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas
Receitas de cessão de direitos	
Perda de receitas por vacância	
- Impostos sobre receitas	
PIS	
COFINS	
- Despesas Operacionais	
Encargos de lojas vagas	
Taxa de administração	
Fundo de Promoção	
Inadimplência irre recuperável	
Despesas de comercialização	
Outras despesas operacionais	
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	
- Depreciação	
= Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	
- Impostos (IR/CSSL)	
= Lucro líquido	
+ Depreciação e Amortização	
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	
- Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	
- Investimento em novos ativos	
- Reinvestimentos para reposição de ativos	
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	
= Fluxos de Caixa Acumulado	
+ Integralização dos Acionistas	
= Fluxos de Caixa Acumulado	
- Pagamento de Dividendos a Acionistas	
= Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	
+ Valor Residual	
= Fluxos de Caixa Líquidos Final	

Como o CAPM produz taxas para serem aplicadas em fluxos de caixa após os impostos, as projeções de fluxo foram também elaborados da mesma forma, o que compatibiliza os referenciais e conceitos entre as composições do fluxo de caixa e da taxa de desconto que irão determinar o valor presente.

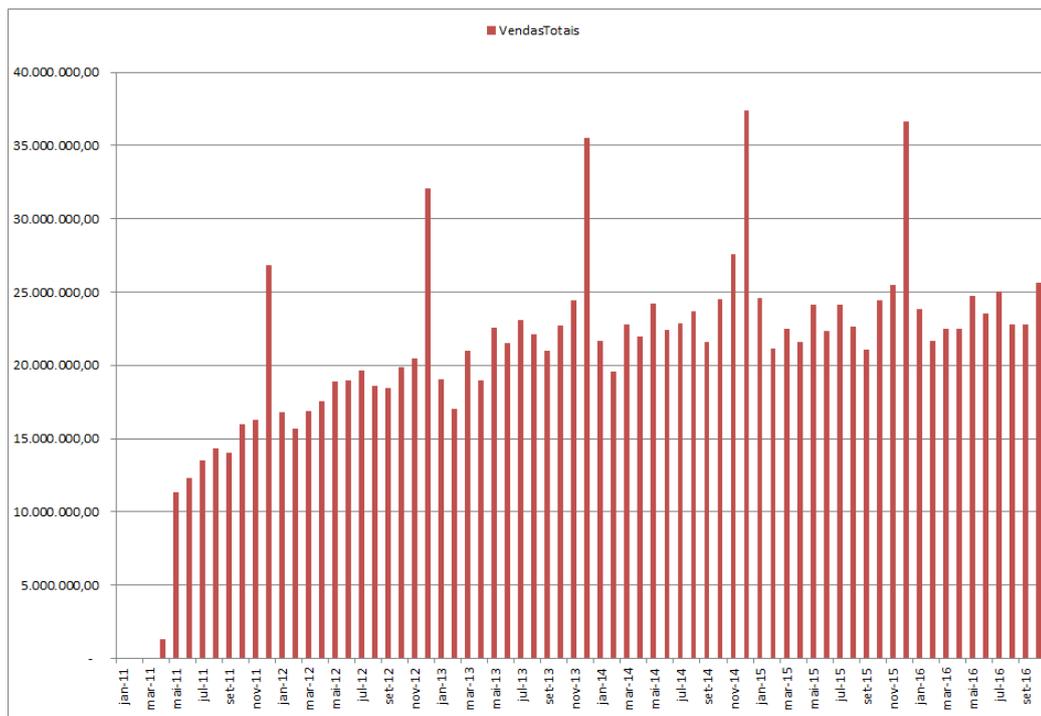
Este cálculo deve sempre considerar as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação, admitindo-se como premissa neste caso que o referencial de tributação “típico” é o de uma empresa convencional investidora em imóveis para locação tributada com base no lucro presumido.

3.1. DESEMPENHO OPERACIONAL HISTÓRICO

A administração do shopping nos forneceu as informações sobre o desempenho operacional do empreendimento que depois de tabulada e analisada nos permitiu compreender a sua performance.

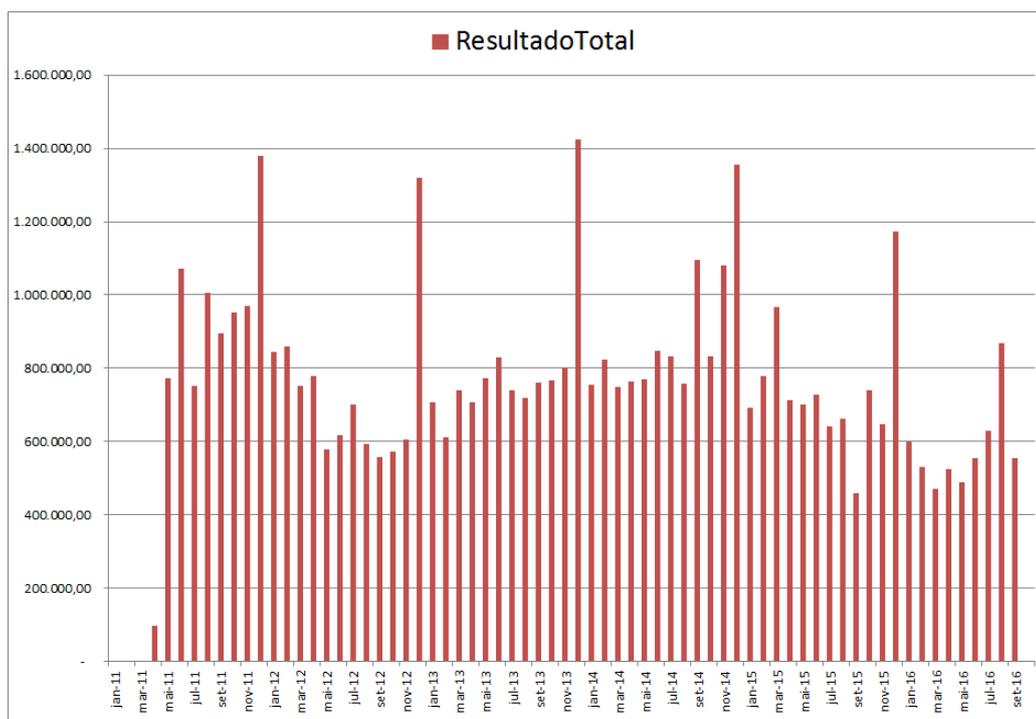
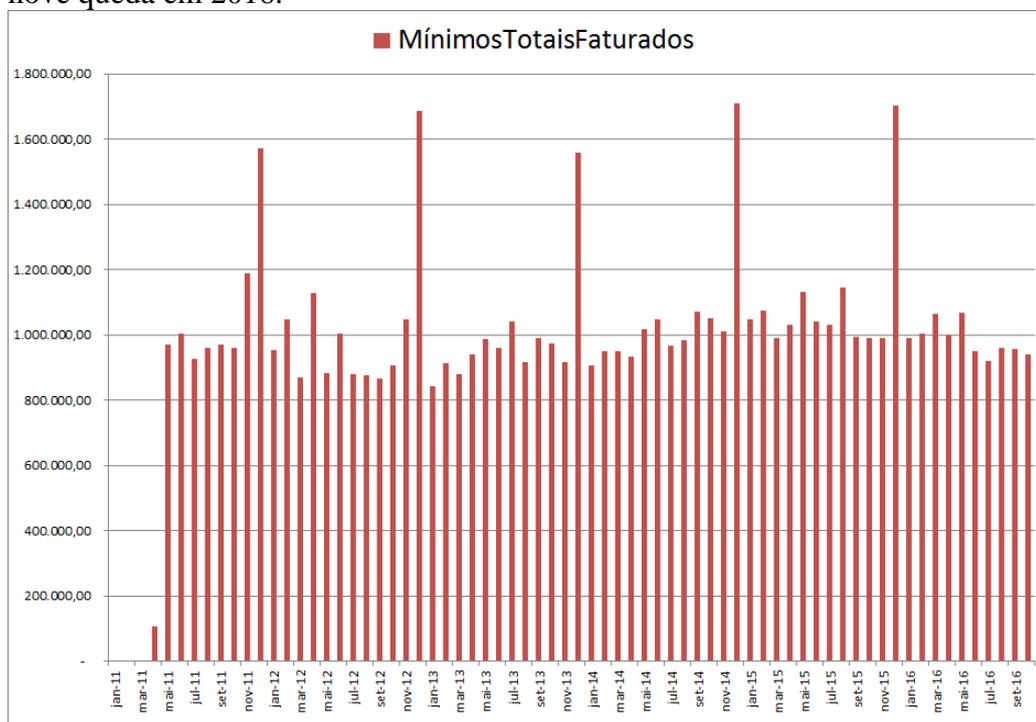
De posse deste material consolidamos alguns indicadores de desempenho operacional do empreendimento, expurgando os investimentos em reformas, estacionamentos e outras que analisamos separadamente.

Com relação ao potencial de vendas do empreendimento é importante verificar as vendas globais nos últimos anos conforme abaixo:



Da análise do gráfico acima verificamos uma tendência de evolução até 2014, estabilizando a seguir.

Quanto aos alugueis mínimos, um ligeiro recuo no segundo ano, com recuperação até 2015 e nove queda em 2016.



Quanto ao resultado, nota-se um comportamento oscilante por conta da pouca idade do empreendimento.

3.2 POTENCIAL DE VENDAS

O potencial de vendas do empreendimento foi dimensionado tomando como base de informações o histórico de vendas fornecido e dados de mercado, projetando-se a expectativa de evolução de cada loja individualmente.

O procedimento de análise exposto anteriormente arbitra a base atual de faturamento do shopping que deverá ser acrescida de uma evolução anual, contemplando um crescimento vegetativo da população da área de influência (densidade demográfica), um ganho ou perda de penetração do shopping frente esta população (hábitos de compra) e um crescimento vegetativo da renda líquida desta população (poder aquisitivo disponível).

A evolução de vendas por m² foi dimensionada admitindo-se que as lojas que estiverem com vendas baixas no contexto do shopping terão no futuro maior capacidade de crescimento que lojas que já estejam com vendas por m² altas.

Este critério adotado resulta em uma queda média equivalente a 0,8% ao ano durante o período de análise, dividindo-se da seguinte forma:

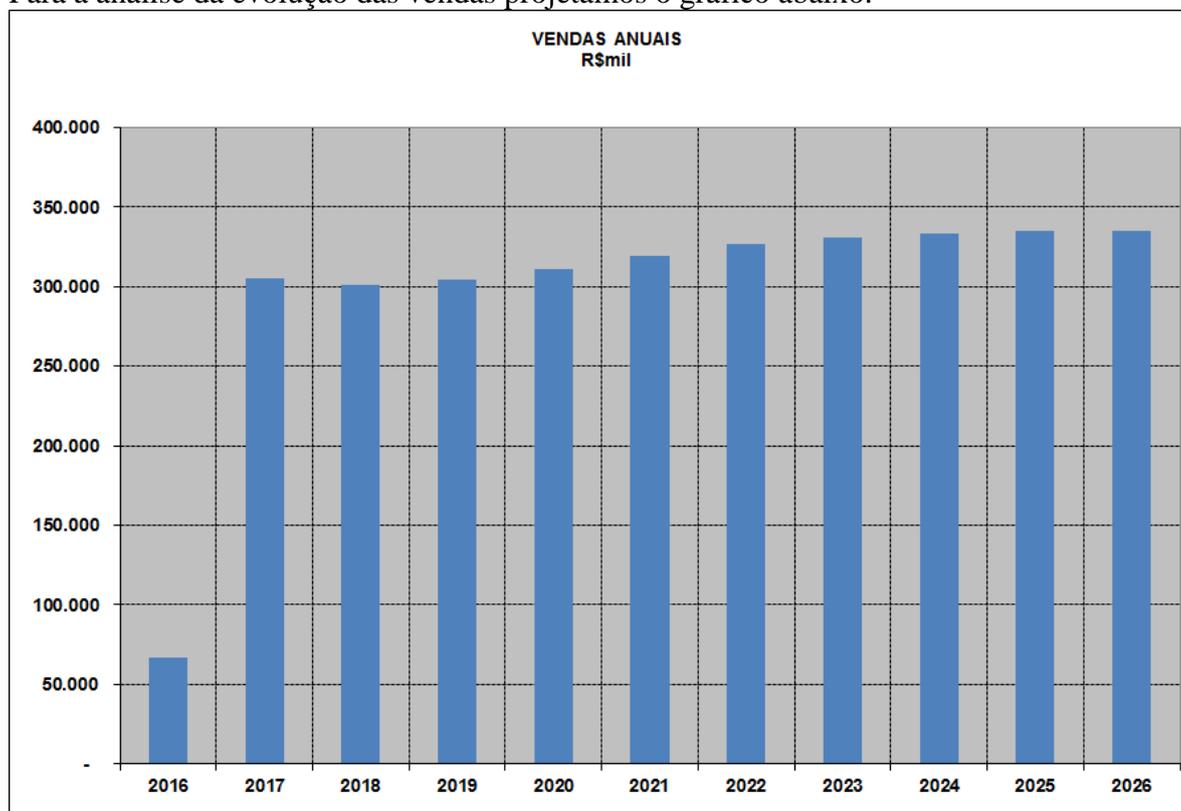
- Primeiros 5 anos: - 1,4% ao ano
- 5° ao 10° ano: - 0,3% ao ano

Para avaliar os níveis de vendas projetados resumimos as vendas por grupos de lojas conforme quadros a seguir.

VENDAS MENSAIS (R\$mil atuais)													
Ano	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8	9	10	Evol./ano
Âncoras	13.293	13.293	12.748	12.748	12.546	12.411	12.342	12.337	12.272	12.148	12.026	11.908	-1,2%
Satélites	7.009	7.009	6.775	6.775	6.720	6.699	6.713	6.762	6.777	6.760	6.744	6.729	-0,5%
Alimentação	1.455	1.455	1.399	1.399	1.380	1.369	1.365	1.367	1.363	1.353	1.343	1.333	-1,0%
Especiais	6.110	6.110	5.922	5.922	5.888	5.884	5.911	5.968	5.997	5.997	5.998	6.000	-0,2%
Serviços	677	677	647	647	635	627	622	620	616	608	601	594	-1,4%
ACADEMIA INOVA	73	73	70	70	69	69	68	68	68	67	67	66	-1,2%
CIA DA CRIANÇA	127	127	122	122	120	119	118	118	118	117	116	114	-1,2%
TOPAZIO CINEMAS	427	427	410	410	404	400	398	398	396	392	388	384	-1,2%
BRINQUEDOS INDAIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Total	29.172	29.172	28.093	28.093	27.762	27.578	27.537	27.639	27.607	27.442	27.282	27.128	-0,8%
Evolução ao ano		0,0%	-3,7%	0,0%	-1,2%	-0,7%	-0,1%	0,4%	-0,1%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	

VENDAS MENSAIS - R\$atuais / M2													
Ano	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8	9	10	Evol./ano
Âncoras	878	878	842	842	829	820	816	815	811	803	795	787	-1,2%
Satélites	1.130	1.130	1.093	1.093	1.084	1.081	1.083	1.091	1.093	1.090	1.088	1.085	-0,5%
Alimentação	2.205	2.205	2.120	2.120	2.092	2.074	2.068	2.072	2.066	2.050	2.035	2.020	-1,0%
Especiais	1.434	1.434	1.390	1.390	1.382	1.381	1.388	1.401	1.408	1.408	1.408	1.409	-0,2%
Serviços	1.511	1.511	1.445	1.445	1.418	1.399	1.388	1.384	1.374	1.357	1.341	1.326	-1,4%
ACADEMIA INOVA	155	155	149	149	147	145	145	144	144	142	141	140	-1,2%
CIA DA CRIANÇA	186	186	179	179	176	174	173	172	171	171	169	167	-1,2%
TOPAZIO CINEMAS	292	292	281	281	276	274	272	272	271	268	266	263	-1,2%
BRINQUEDOS INDAIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Total	992	992	956	956	944	938	937	940	939	934	928	923	-0,8%
Evolução ao ano		0,0%	-3,7%	0,0%	-1,2%	-0,7%	-0,1%	0,4%	-0,1%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	

Para a análise da evolução das vendas projetamos o gráfico abaixo.



3.3. POTENCIAL DE ALUGUÉIS

O potencial de renda através de aluguéis foi definido com base no mapa de locação atual, estimando-se abaixo o potencial total de aluguéis para o empreendimento, considerando como referencial de aluguel o valor fornecido pela administração e também incluindo a expectativa de aluguel dos espaços vagos, conforme parâmetros abaixo:

Base de partida				
Setores	ABL	Al. Mínimo	RS/m2	Al. Percentual
	m2	R\$		%
Âncoras	15.133,23	317.501,53	20,98	1,5%
Satélites	6.199,65	636.427,16	102,66	5,3%
Alimentação	659,86	98.010,52	148,53	6,3%
Especiais	4.259,65	286.302,67	67,21	4,8%
Serviços	448,10	29.883,46	66,69	1,5%
ACADEMIA INOVA	471,78	9.402,89	19,93	10,0%
CIA DA CRIANÇA	683,60	21.808,23	31,90	15,0%
TOPAZIO CINEMAS	1.459,90	0,00	0,00	12,3%
BRINQUEDOS INDAIA	79,90	0,00	0,00	0,0%
Total	29.395,67	1.399.336,45	47,60	3,6%

Este critério adotado resulta em um crescimento médio equivalente a 1,1% ao ano durante o período de análise, dividindo-se da seguinte forma:

- Primeiros 5 anos: 0,1% ao ano
- 5º ao 10º ano: 2,0% ao ano

Para visualização das projeções de aluguéis apresentamos a seguir os valores de aluguel mínimo no global e por m².

Ano	ALUGUEIS MÍNIMOS R\$anais										Evol./ano		
	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8		9	10
Âncoras	317.502	317.502	317.502	317.502	317.502	317.502	314.441	311.846	309.715	308.047	306.842	324.509	0,2%
Satélites	636.427	636.585	636.585	636.679	637.814	639.381	639.156	643.516	649.922	659.577	672.534	698.868	1,0%
Alimentação	98.011	98.011	98.011	98.194	98.508	98.838	100.906	103.222	106.063	110.061	114.305	123.738	2,6%
Especiais	286.303	286.407	286.407	286.794	287.196	286.487	288.749	291.899	295.774	304.258	315.613	337.076	1,8%
Serviços	29.883	29.883	29.883	29.432	28.950	28.609	28.380	28.181	28.430	28.986	29.840	31.281	0,5%
ACADEMIA INOVA	9.403	9.403	9.403	9.403	9.403	9.403	9.403	9.403	9.685	9.976	10.275	10.583	1,3%
CIA DA CRIANÇA	21.808	21.808	21.808	21.808	21.808	21.808	21.154	20.519	19.904	19.307	18.727	19.289	-1,4%
TOPAZIO CINEMAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
BRINQUEDOS INDAIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-0,1%
Total	1.399.336	1.399.599	1.399.599	1.399.811	1.401.181	1.402.027	1.402.188	1.408.586	1.419.493	1.440.212	1.468.135	1.545.345	1,1%
Evolução ao ano		0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,5%	0,8%	1,5%	1,9%	5,3%	

ALUGUEIS MÍNIMOS - R\$atuais / m2													
Ano	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8	9	10	Evol./ano
Âncoras	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	20,8	20,6	20,5	20,4	20,3	21,4	0,2%
Satélites	102,7	102,7	102,7	102,7	102,9	103,1	103,1	103,8	104,8	106,4	108,5	112,7	1,0%
Alimentação	148,5	148,5	148,5	148,8	149,3	149,8	152,9	156,4	160,7	166,8	173,2	187,5	2,6%
Especiais	67,2	67,2	67,2	67,3	67,4	67,3	67,8	68,5	69,4	71,4	74,1	79,1	1,8%
Serviços	66,7	66,7	66,7	65,7	64,6	63,8	63,3	62,9	63,4	64,7	66,6	69,8	0,5%
ACADEMIA INOVA	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	20,5	21,1	21,8	22,4	1,3%
CIA DA CRIANÇA	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	30,9	30,0	29,1	28,2	27,4	28,2	-1,4%
TOPAZIO CINEMAS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
BRINQUEDOS INDAIA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1%
Total	47,6	47,6	47,6	47,6	47,7	47,7	47,7	47,9	48,3	49,0	49,9	52,6	1,1%
Evolução ao ano		0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,5%	0,8%	1,5%	1,9%	5,3%	

Com base nas vendas projetadas, aluguéis percentuais e mínimos, estimou-se o seguinte potencial de aluguéis totais para o empreendimento.

ALUGUEIS TOTAIS R\$atuais													
Ano	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8	9	10	Evol./ano
Âncoras	330.889	330.889	326.335	326.335	324.173	322.488	314.552	311.960	309.831	308.164	306.960	324.629	-0,2%
Satélites	650.715	650.440	648.648	648.252	648.252	648.675	647.111	650.384	656.212	665.296	677.742	703.168	0,9%
Alimentação	107.979	107.979	106.475	106.658	106.307	106.138	107.346	108.735	110.498	113.410	116.858	124.953	1,6%
Especiais	359.410	359.515	352.446	352.631	351.978	351.391	352.052	355.101	357.733	359.564	364.116	376.154	0,5%
Serviços	30.009	30.009	30.009	29.557	29.106	28.801	28.563	28.360	28.597	29.134	29.966	31.303	0,5%
ACADEMIA INOVA	9.403	9.403	9.403	9.403	9.403	9.403	9.403	9.403	9.685	9.976	10.275	10.583	1,3%
CIA DA CRIANÇA	21.808	21.808	21.808	21.808	21.808	21.808	21.154	20.519	19.904	19.307	18.727	19.289	-1,4%
TOPAZIO CINEMAS	52.630	52.630	50.525	50.525	49.767	49.269	49.023	49.023	48.778	48.290	47.807	47.329	-1,2%
BRINQUEDOS INDAIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-0,1%
Total	1.562.843	1.562.672	1.545.647	1.545.168	1.540.794	1.537.973	1.529.204	1.533.485	1.541.238	1.553.141	1.572.451	1.637.407	0,5%
Evolução ao ano		0,0%	-1,1%	0,0%	-0,3%	-0,2%	-0,6%	0,3%	0,5%	0,8%	1,2%	4,1%	

ALUGUEIS TOTAIS - R\$atuais / m2													
Ano	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8	9	10	Evol./ano
Âncoras	21,9	21,9	21,6	21,6	21,4	21,3	20,8	20,6	20,5	20,4	20,3	21,5	-0,2%
Satélites	105,0	104,9	104,6	104,6	104,6	104,6	104,4	104,9	105,8	107,3	109,3	113,4	0,9%
Alimentação	163,6	163,6	161,4	161,6	161,1	160,8	162,7	164,8	167,5	171,9	177,1	189,4	1,6%
Especiais	84,4	84,4	82,7	82,8	82,6	82,5	82,6	83,4	84,0	84,4	85,5	88,3	0,5%
Serviços	67,0	67,0	67,0	66,0	65,0	64,3	63,7	63,3	63,8	65,0	66,9	69,9	0,5%
ACADEMIA INOVA	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	20,5	21,1	21,8	22,4	1,3%
CIA DA CRIANÇA	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	30,9	30,0	29,1	28,2	27,4	28,2	-1,4%
TOPAZIO CINEMAS	36,1	36,1	34,6	34,6	34,1	33,7	33,6	33,6	33,4	33,1	32,7	32,4	-1,2%
BRINQUEDOS INDAIA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1%
Total	53,2	53,2	52,6	52,6	52,4	52,3	52,0	52,2	52,4	52,8	53,5	55,7	0,5%
Evolução ao ano		0,0%	-1,1%	0,0%	-0,3%	-0,2%	-0,6%	0,3%	0,5%	0,8%	1,2%	4,1%	

ALUGUEIS TOTAIS (% em relação ao total)													
Ano	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Âncoras	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	20%	20%	20%	20%	20%	
Satélites	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	43%	43%	43%	43%	
Alimentação	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	8%	
Especiais	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	
Serviços	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
ACADEMIA INOVA	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
CIA DA CRIANÇA	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
TOPAZIO CINEMAS	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
BRINQUEDOS INDAIA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

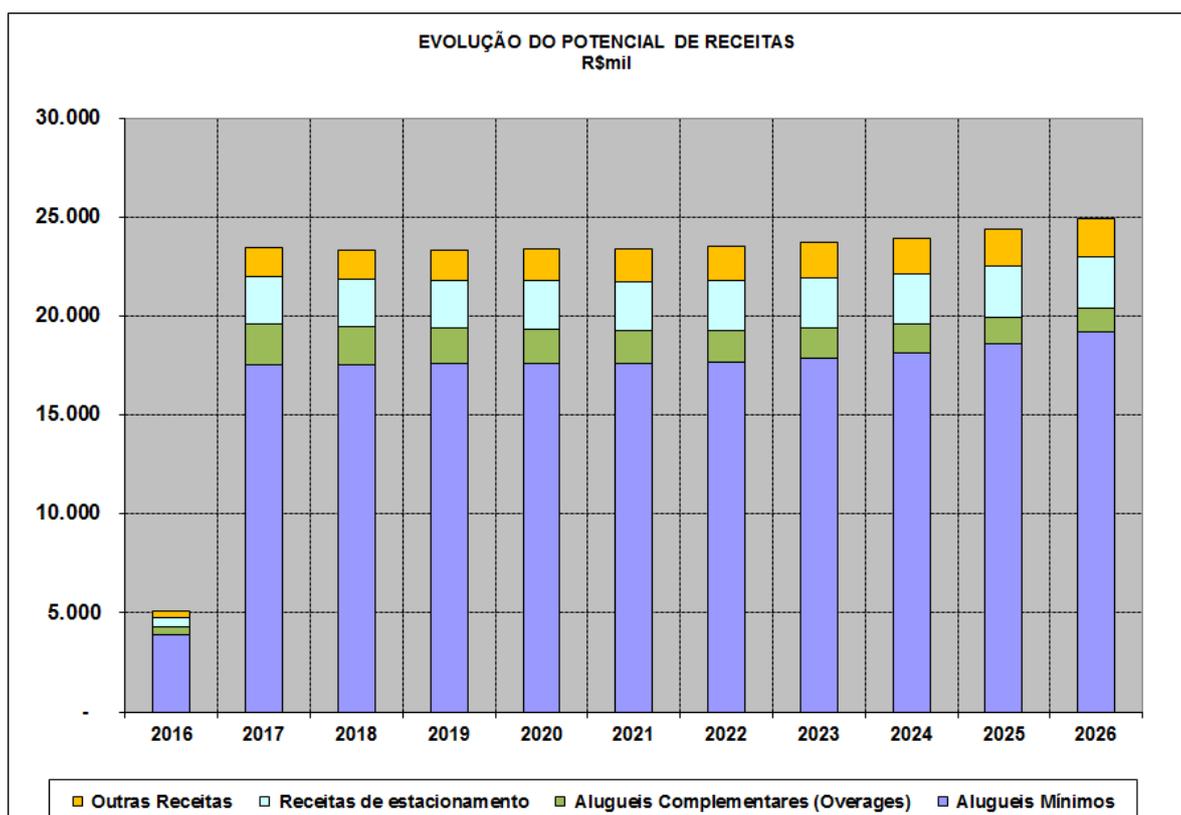
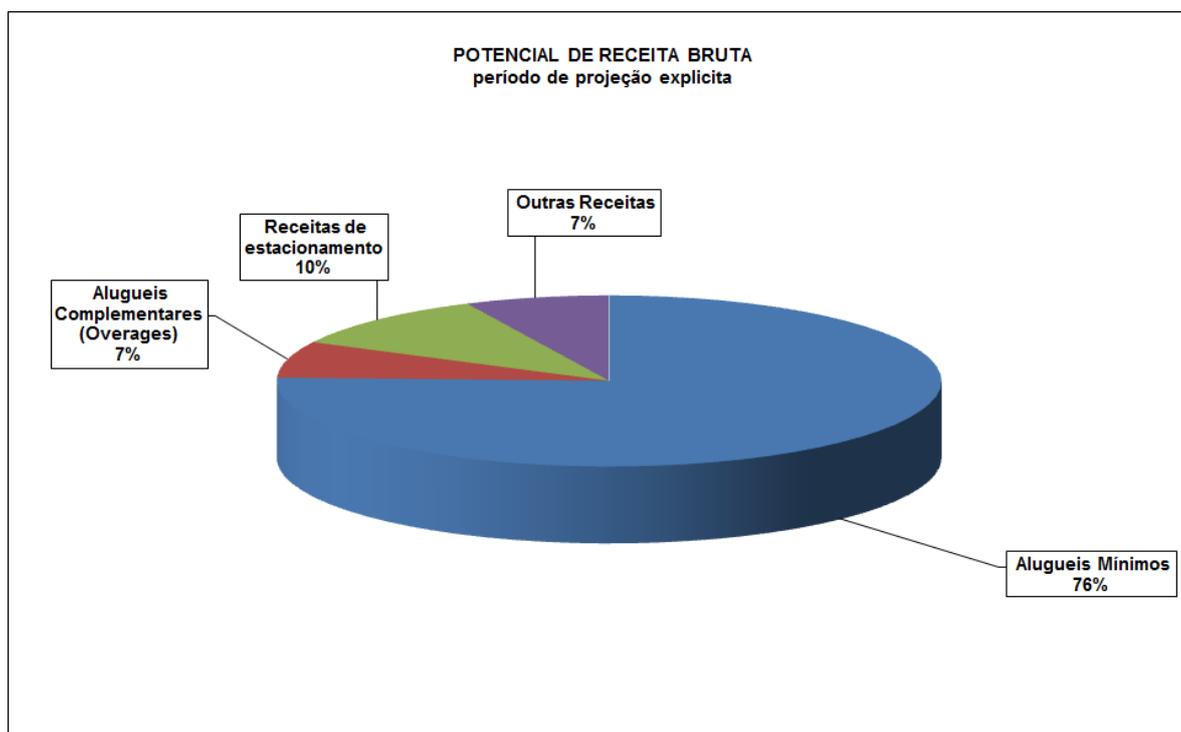
O aluguel complementar estimado em função das vendas previstas, apresentou a seguinte representatividade em relação ao aluguel mínimo:

ALUGUEIS COMPLEMENTAR / ALUGUEIS MÍNIMOS - %													
Ano	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Âncoras	4,2%	4,2%	2,8%	2,8%	2,1%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Satélites	2,2%	2,2%	1,9%	1,8%	1,6%	1,5%	1,2%	1,1%	1,0%	0,9%	0,8%	0,6%	
Alimentação	10,2%	10,2%	8,6%	8,6%	7,9%	7,4%	6,4%	5,3%	4,2%	3,0%	2,2%	1,0%	
Especiais	25,5%	25,5%	23,1%	23,0%	22,6%	22,7%	21,9%	21,7%	20,9%	18,2%	15,4%	11,6%	
Serviços	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,4%	0,1%	
ACADEMIA INOVA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
CIA DA CRIANÇA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
TOPAZIO CINEMAS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
BRINQUEDOS INDAIA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Total	11,7%	11,7%	10,4%	10,4%	10,0%	9,7%	9,1%	8,9%	8,6%	7,8%	7,1%	6,0%	

Já o aluguel total do empreendimento apresenta a seguinte proporção sobre as vendas globais:

ALUGUEIS TOTAL / VENDAS - %													
Ano	1-Sem1	1-Sem2	2-Sem1	2-Sem2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Âncoras	2,5%	2,5%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,6%	2,7%	
Satélites	9,3%	9,3%	9,6%	9,6%	9,6%	9,7%	9,6%	9,6%	9,7%	9,8%	10,0%	10,5%	
Alimentação	7,4%	7,4%	7,6%	7,6%	7,7%	7,8%	7,9%	8,0%	8,1%	8,4%	8,7%	9,4%	
Especiais	5,9%	5,9%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	5,9%	6,0%	6,0%	6,1%	6,3%	
Serviços	4,4%	4,4%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,8%	5,0%	5,3%	
ACADEMIA INOVA	12,8%	12,8%	13,4%	13,4%	13,6%	13,7%	13,8%	13,8%	14,3%	14,8%	15,4%	16,1%	
CIA DA CRIANÇA	17,1%	17,1%	17,9%	17,9%	18,1%	18,3%	17,9%	17,3%	16,9%	16,5%	16,2%	16,9%	
TOPAZIO CINEMAS	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	
BRINQUEDOS INDAIA													
Total	5,4%	5,4%	5,5%	5,5%	5,6%	5,6%	5,6%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	

A distribuição da renda bruta pode ser visualizada nos gráficos a seguir.

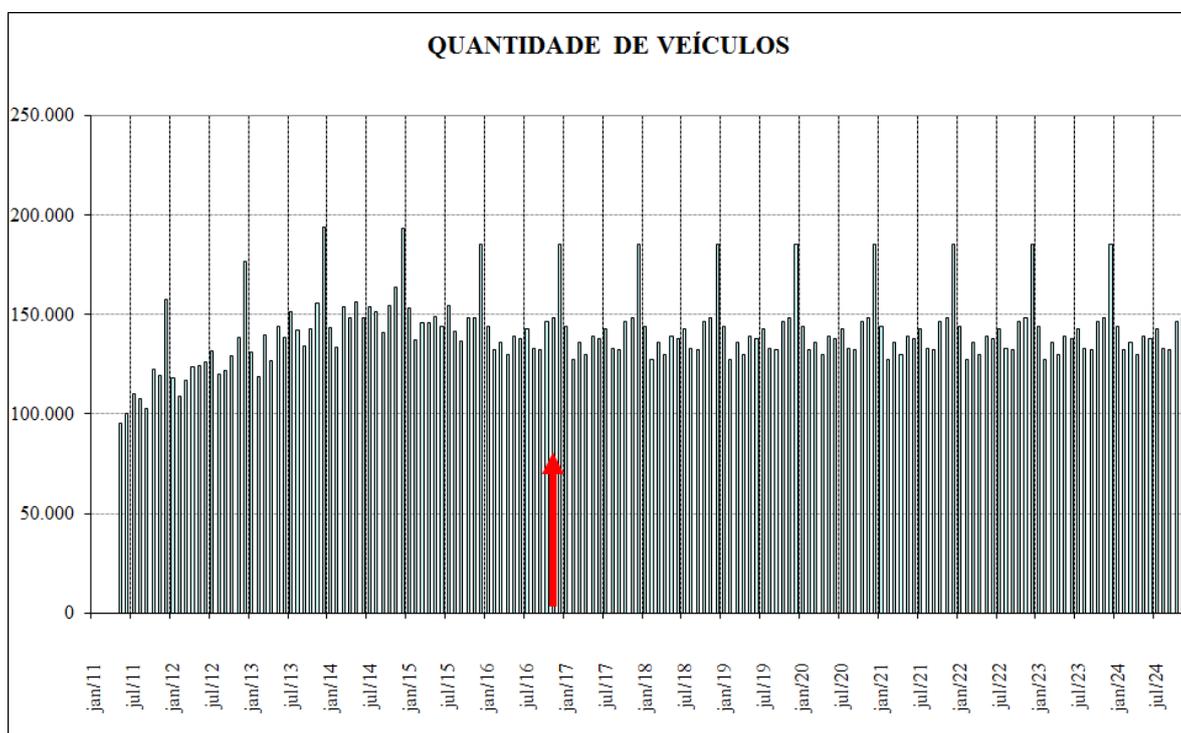


Nota-se nos gráficos que o volume de renda originário de aluguéis mínimos é muito mais significativo que receitas de estacionamento, outras receitas e receitas de aluguéis complementares que representam apenas 24% das receitas brutas.

3.4. RESULTADO DO ESTACIONAMENTO

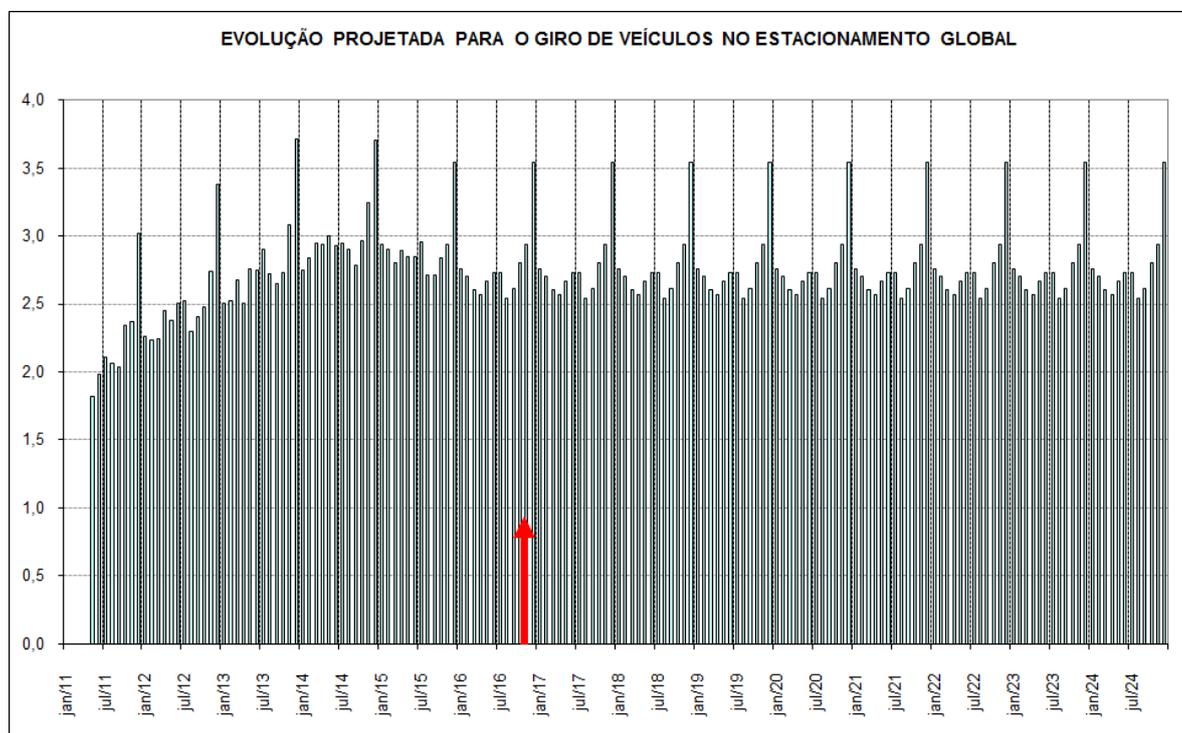
As receitas de estacionamento foram projetadas considerando-se os níveis atuais de quantidade de veículos em relação as vagas disponíveis e os históricos de receitas e despesas operacionais específicas do estacionamento.

No gráfico abaixo visualiza-se o histórico de volume de veículos do empreendimento, bem como a projeção futura.



Esta projeção de quantidade de veículos nos estacionamentos do empreendimento prevê a capacidade atual de vagas conforme informado adiante.

O giro médio por vaga no mês foi adotado conforme demonstrado no gráfico a seguir.



Com esta expectativa de volume de veículos, o resultado do estacionamento foi projetado admitindo-se os seguintes parâmetros adicionais abaixo e sua evolução em anexo:

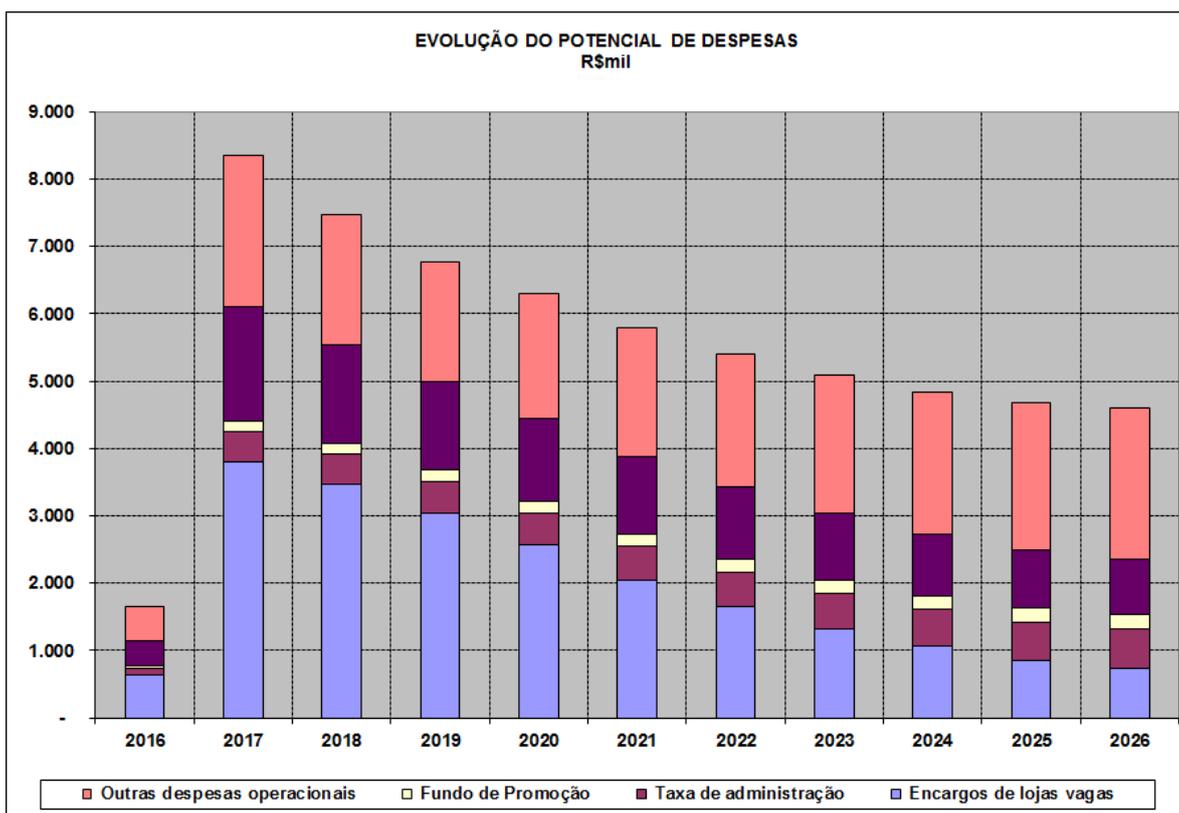
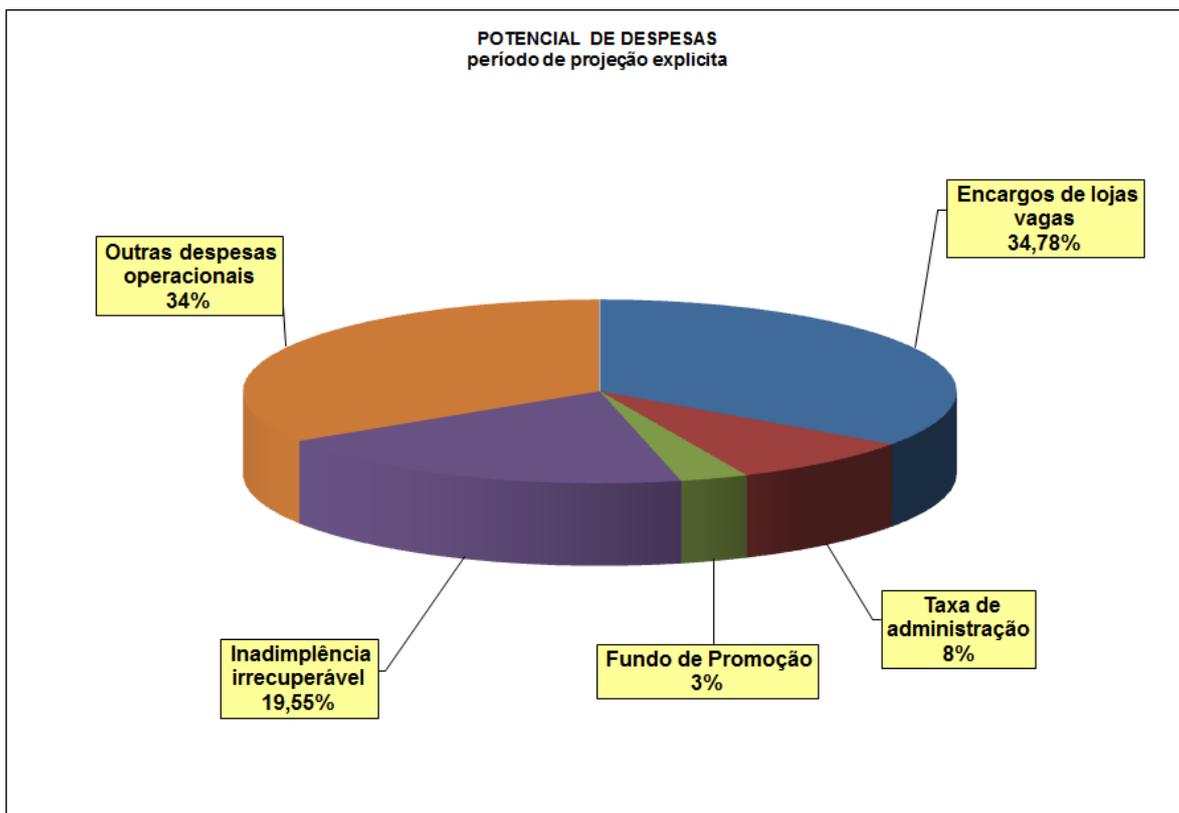
Vagas Totais de Estacionamento Rotativas	1.685
Preço médio inicial por veículo - R\$	2,90
Data Atual	71
Evolução de preços - % ao ano para os 2 anos iniciais	1,0%
Evolução de preços - % ao ano para os próximos 2 anos	1,0%
Evolução de preços - % ao ano para os próximos 3 anos	1,0%
Evolução de preços - % ao ano para os próximos 3 anos	1,0%

Como deduções da Receita Bruta foram incluídos os impostos diretos, custos operacionais, taxa de gerenciamento da operadora e os repasses previstos para o condomínio dos lojistas quando existente.

3.5. DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas do proprietário do Shopping foram dimensionadas com base no histórico apresentado e parâmetros médios do mercado, consolidando-as em função de % do potencial das receitas brutas, conforme parâmetros abaixo:

Ano	Meses	F PP&M %	Tx. Adm. %	Outros %	Vacância %	Condominio R\$/m2	Inadimplência Irrecuperável	ABL vaga m2
1	71	1,00%	2,75%	14,50%	26,9%	75,2	11,00%	4.250
1	77	1,00%	2,75%	14,50%	26,9%	75,2	11,00%	4.250
2	83	1,00%	2,75%	13,05%	25,6%	75,2	9,90%	4.040
2	89	1,00%	2,75%	11,75%	24,4%	75,2	8,91%	3.840
3	95	1,00%	2,75%	10,57%	22,0%	75,3	8,02%	3.460
4	107	1,00%	2,75%	10,57%	18,7%	75,3	7,22%	2.940
5	119	1,00%	2,75%	10,57%	15,0%	75,2	6,50%	2.350
6	131	1,00%	2,75%	10,57%	12,1%	75,6	5,85%	1.880
7	143	1,00%	2,75%	10,57%	9,7%	75,8	5,26%	1.500
8	155	1,00%	2,75%	10,57%	7,8%	76,3	4,74%	1.200
9	167	1,00%	2,75%	10,57%	6,3%	76,7	4,26%	960
10	179	1,00%	2,75%	10,57%	5,0%	79,2	3,84%	770



3.6. OUTROS PARÂMETROS ADICIONAIS

Para complementar o modelo definiu-se uma previsão de inflação média de 4,7% ao ano, outras receitas adicionais de 10,0% sobre os aluguéis.

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

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

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

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 75% desta depreciação calculada.

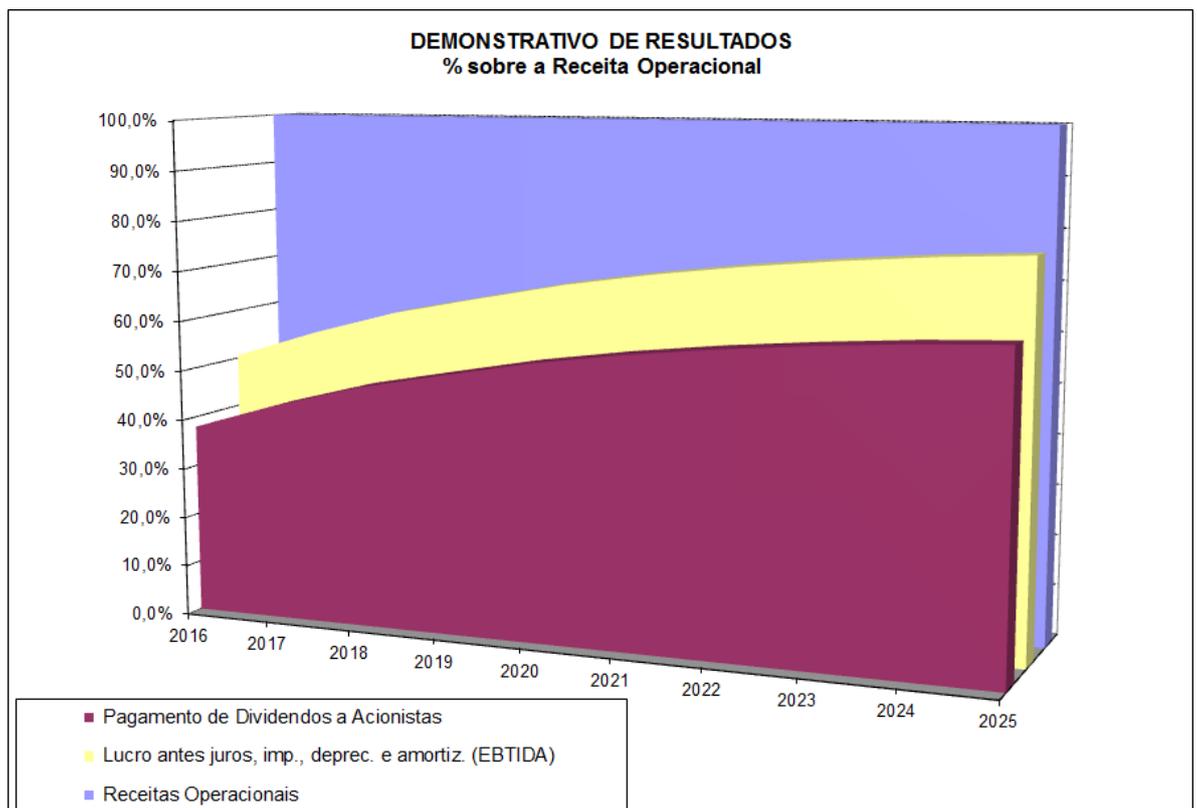
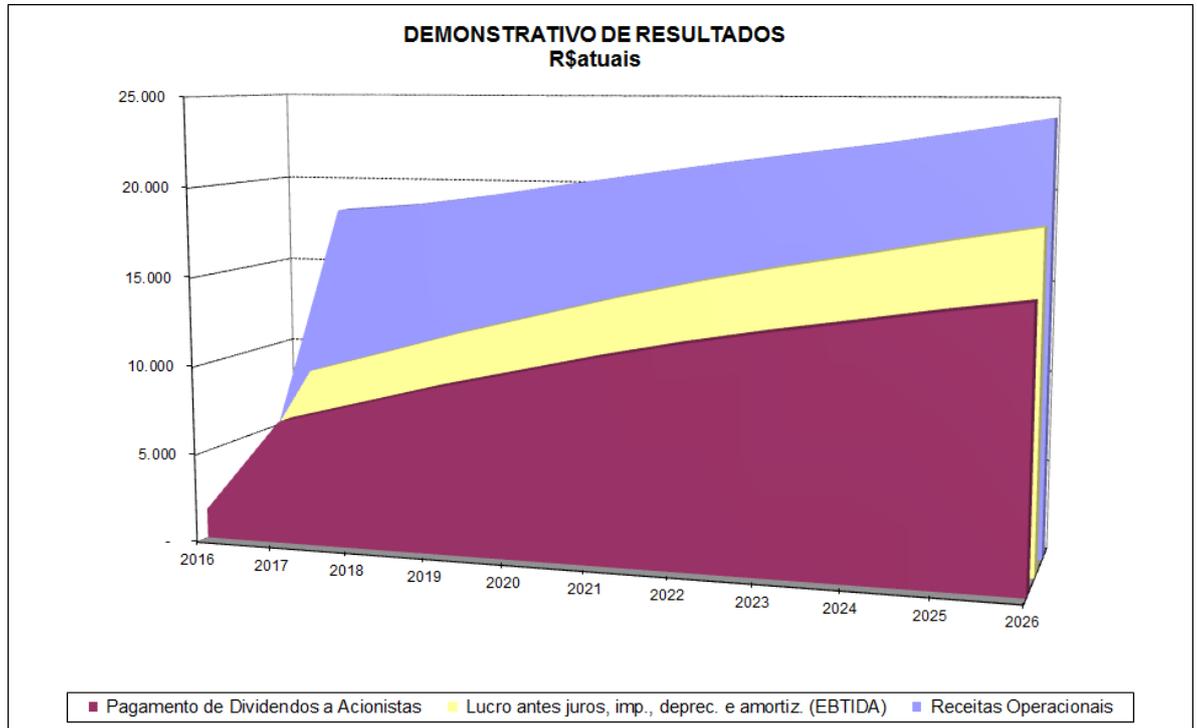
O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de maturação vegetativa ou estabilidade, passando para a fase de declínio e exaustão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

Para esta projeção admitiu-se uma evolução de vendas e alugueis a partir do 11º ano, conforme quadro abaixo. A taxa de desconto adotada é de 7,23% ao ano.

Período	Evolução de Vendas	Evolução de Receitas
11 ao 15 ano	1,5%	1,5%
16 ao 20 ano	1,5%	1,5%
21 ao 25 ano	0,5%	0,5%
26 ao 30 ano	0,5%	0,5%
31 ao 35 ano	-0,5%	-0,5%
36 ao 40 ano	-0,5%	-0,5%
41 ao 45 ano	-1,5%	-1,5%
46 ao 50 ano	-1,5%	-1,5%
51 ao 55 ano	-1,5%	-1,5%
56 ao 60 ano	-1,5%	-1,5%

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 6,9% ao ano.

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



4 CUSTO DE CAPITAL (WACC)

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do acionista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os acionistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o custo de capital é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado.

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (K_e), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos pela sua consistência como atratividade para o investidor de longo prazo e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de adotar uma taxa livre de risco que já tem o Risco Brasil embutida, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais a realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível de diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez e porte deste perfil de ativo no mercado local e no estágio de desenvolvimento em que está.

O cálculo para efeito de fundamentação e raciocínio lógico foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2026 – desde o seu início em 26/01/2016), fixando em 6,25% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual..

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral, foi considerado o prêmio médio (Rp) de 4,39% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 3,89% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) após 10 anos.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para as empresas de mercados emergentes enquadradas no setor “Real Estate (Operations & Services)”.

Consideramos as taxas de atratividade de investidores/empreendedores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,80 (137% do beta médio das empresas selecionadas do setor) para o momento atual em que o empreendimento já está operando e em função do padrão de risco específico verificado.

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

Os indicadores de risco Beta e prêmio pelo risco de liquidez arbitrados foram baseados em médias setoriais contudo ajustados para o contexto específico do empreendimento avaliando em função de algumas características, tais como: localização, perfil da concorrência e estágio de maturação do empreendimento.

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

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor em cada imóvel está apresentado em anexo, sendo o consolidado de todos os imóveis o seguinte:

$$K_e = 6,25\% + (4,39\% \times 0,80) + 0,60\% = 10,36\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,70) + 0,50\% = 7,22\% \text{ (valor residual)}$$

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza.

5 VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio antes dos impostos

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

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

Valor Econômico do Empreendimento	143.579.000,00
Terreno em Estoque	7.320.000,00
Valor do Empreendimento Total	150.899.000,00

Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

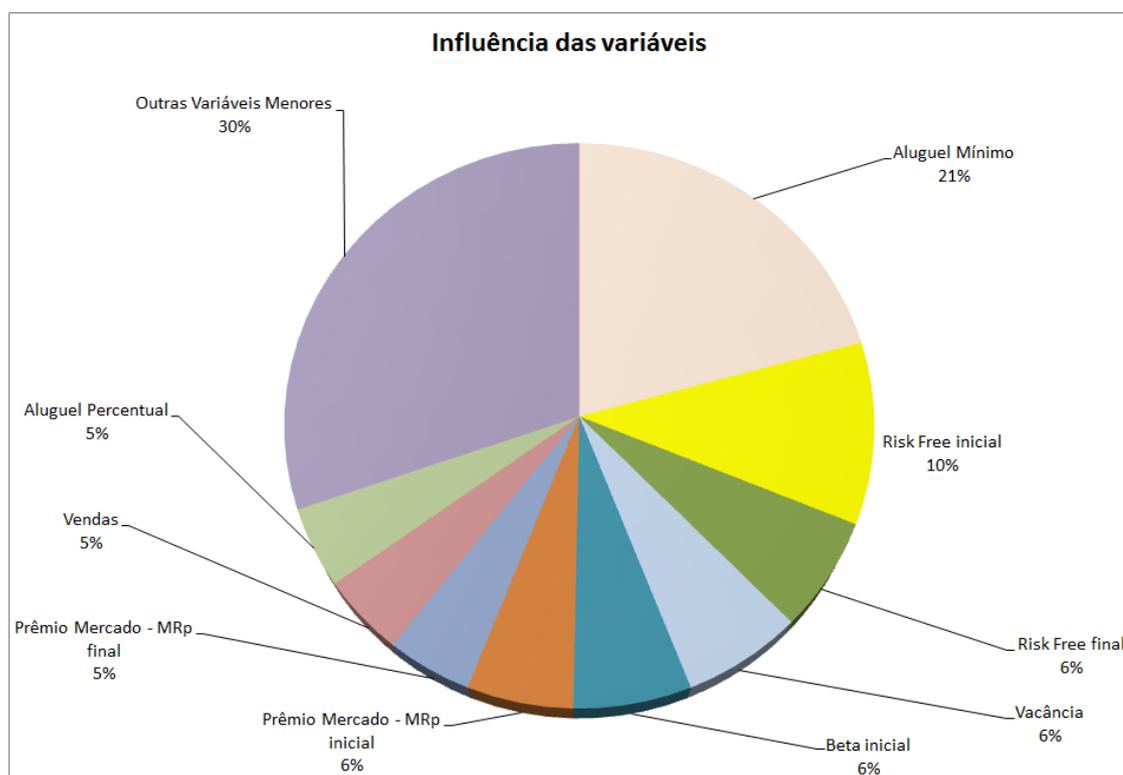
6 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

Para tanto foram estabelecidos os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

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

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



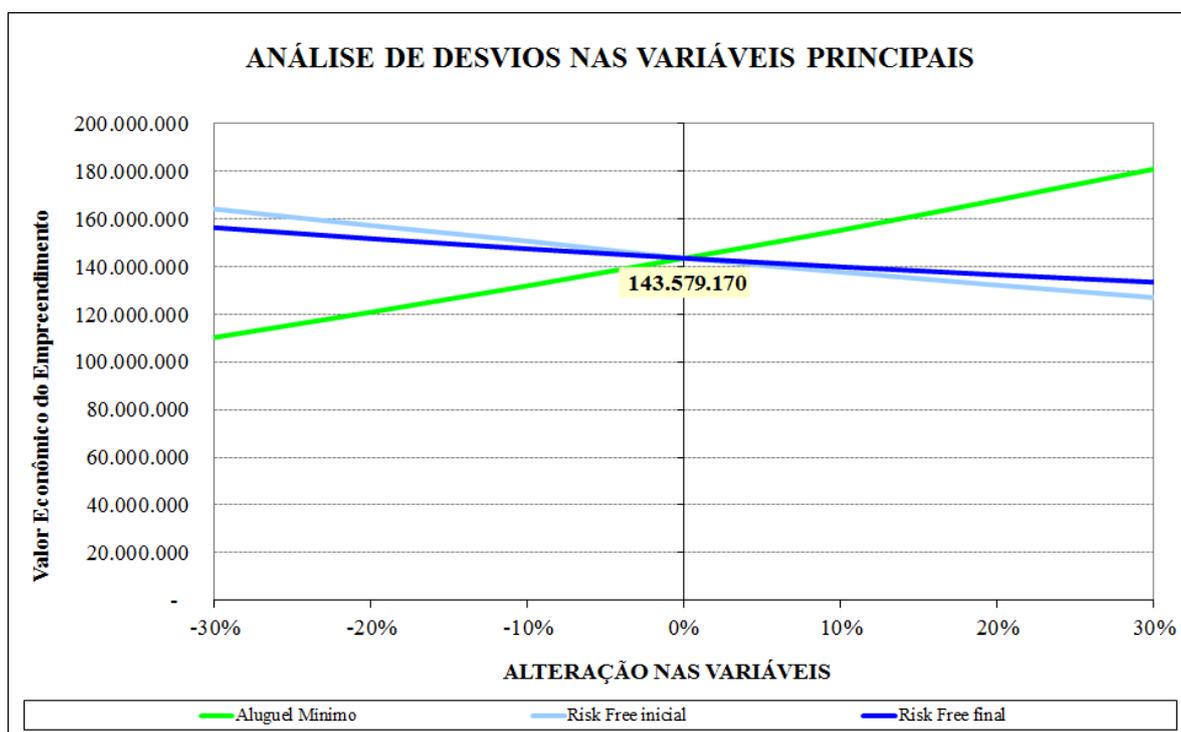
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel Mínimo	20,75%	1,50
Risk Free inicial	10,41%	0,50
Risk Free final	6,44%	1,00
Vacância	6,42%	3,00
Beta inicial	6,28%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,67%	0,50
Prêmio Mercado - MRp final	4,58%	1,00
Vendas	4,57%	2,50
Aluguel Percentual	4,57%	1,50
Outras Variáveis Menores	30,31%	
Receitas de Estacionamento	4,51%	2,00
Outras Despesas	4,45%	3,00
Beta estabilizado	4,42%	1,50
Prazo para estabilizar o Risk Free	3,28%	2,00
Outras Receitas adicionais	2,42%	2,50
Inadimplência Irrecuperável	2,18%	3,00
Edificação existente	1,86%	1,00
Evolução do Aluguel Mínimo	1,27%	2,50
Administração	1,12%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,08%	3,00
Prêmio Risco Liquidez final	0,90%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,66%	2,00
Prazo para estabilizar o MRp	0,60%	2,00
Inflação em reais	0,53%	2,00
Total	100,00%	1,69

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel Mínimo, seguido do Risk Free Inicial e do Risk Free Final. O nível de incertezas é classificado como Médio/Baixo, com um coeficiente de 1,69, existindo risco razoável de variação.

7 ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



Esta análise mostra que a variável principal (Aluguel Mínimo) tem influência maior, do que as duas outras secundárias (Risk Free Inicial e Risk Free Final), que apresentam influências isoladas menos relevantes.

8. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO

8.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Com base nos dados de pesquisa, o valor do terreno foi obtido pelo método comparativo, de forma expedita, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área ou cota parte ideal.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o empreendimento objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

O valor unitário foi aferido junto a profissionais ligados ao mercado imobiliário local.

8.2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de projetos, fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e outros inerentes à implantação do empreendimento.

No presente caso utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando os seguintes valores, conforme memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		

8.3. VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do empreendimento;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade e utilidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, bem como a reconciliação com outras abordagens de avaliação, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

8.4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor para o empreendimento:

Denominação	Área (m2)	Unit. RS	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado
terreno	108.538,37	600,00					1,00	65.123.022	65.123.022
Shopping	43.995,53	3.000,00	5	c	60	55	0,93	131.986.590	122.747.529
								0	0
Total Edificação	43.995,53	3.000,00	5					131.986.590	122.747.529
Custo de Reposição								197.109.612	187.870.551
Sobrevalia - Fator de Comercialização									-44.291.551
Valor do Empreendimento Existente							Fator de Comercialização 0,76		143.579.000
Terreno em estoque	12.199,63	600,00					1,00	7.319.778	7.319.778
Valor do Empreendimento Total									150.899.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 24% para atingir o Valor do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda, o que indica que o empreendimento não esta agregando valor ao imóvel.

9 CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor total para o empreendimento avaliando para a data de referência de novembro de 2016:

- **R\$ 150.899.000,00**
(cento e cinquenta milhões, oitocentos e noventa e nove mil reais.)

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo administradores e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva do empreendimento está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante e o administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**


**ROBERTO MAURO COSTA
ENGENHEIRO
CREA Nº 0600.633.883**

VI. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de nº 22.422.001/1216, que se compõe de 67 (sessenta e uma) folhas impressas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Fluxo de caixa mensal projetado;
- Fluxo de caixa anual projetado;
- Mapa de locação;
- Planta de Mix;
- Documentação fotográfica

Osasco, 28 de dezembro de 2016.

FLUXOS DE CAIXA ANUAL PROJETADO

SPE - Sociedade de Propósito Específico													
Ano		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Vendas Efetivas	67.125	305.014	300.962	304.650	310.756	318.928	326.426	331.047	333.348	334.832	335.077	3.268.164
+	Receitas Operacionais	3.938	18.236	18.614	19.229	19.936	20.610	21.284	21.907	22.500	23.214	23.954	213.421
	Aluguéis Mínimos	3.908	17.560	17.566	17.583	17.592	17.611	17.704	17.868	18.148	18.636	19.195	183.373
	Aluguéis Complementares (Overages)	411	2.074	1.879	1.809	1.750	1.629	1.597	1.545	1.435	1.315	1.215	16.659
	Receitas de estacionamento	465	2.387	2.411	2.435	2.466	2.484	2.509	2.534	2.566	2.585	2.611	25.455
	Outras Receitas	316	1.441	1.473	1.527	1.588	1.648	1.707	1.761	1.812	1.875	1.940	17.088
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(1.162)	(5.226)	(4.716)	(4.126)	(3.460)	(2.763)	(2.233)	(1.801)	(1.462)	(1.198)	(1.007)	(29.154)
-	Impostos sobre receitas	144	666	679	702	728	752	777	800	821	847	874	7.790
	PIS	26	119	121	125	130	134	138	142	146	151	156	1.387
	COFINS	118	547	558	577	598	618	639	657	675	696	719	6.403
-	Despesas Operacionais	1.655	8.352	7.464	6.769	6.301	5.799	5.410	5.091	4.840	4.671	4.604	60.957
	Encargos de lojas vagas	639	3.806	3.471	3.048	2.567	2.052	1.648	1.320	1.063	858	729	21.203
	Taxa de administração	96	436	446	462	480	498	516	533	548	567	587	5.169
	Fundo de Promoção	35	158	162	168	175	181	188	194	199	206	213	1.880
	Inadimplência irreversível	382	1.705	1.461	1.316	1.232	1.151	1.073	996	923	859	819	11.916
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	504	2.247	1.925	1.775	1.847	1.916	1.985	2.048	2.107	2.181	2.256	20.790
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	2.139	9.218	10.470	11.757	12.907	14.059	15.098	16.017	16.838	17.695	18.476	144.674
-	Depreciação	880	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	53.675
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	1.259	3.939	5.190	6.478	7.628	8.779	9.818	10.737	11.559	12.416	13.197	90.999
-	Impostos (IR/CSSL)	428	1.984	2.025	2.092	2.169	2.242	2.316	2.384	2.448	2.526	2.606	23.220
=	Lucro líquido	831	1.955	3.165	4.386	5.459	6.537	7.502	8.354	9.111	9.890	10.590	67.779
+	Depreciação e Amortização	880	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	5.279	53.675
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.710	7.234	8.445	9.665	10.738	11.816	12.782	13.633	14.390	15.170	15.870	121.454
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	148.604	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148.604
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	50	312	367	422	477	532	587	642	697	752	807	5.642
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(146.944)	6.922	8.078	9.244	10.262	11.285	12.195	12.991	13.694	14.418	15.063	(32.792)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(146.944)	(140.022)	(131.944)	(122.700)	(112.438)	(101.154)	(88.958)	(75.967)	(62.273)	(47.855)	(32.792)	-
+	Integralização dos Acionistas	148.604	-	148.604									
=	Fluxos de Caixa Acumulado	148.604	148.604	148.604	148.604	148.604	148.604	148.604	148.604	148.604	148.604	148.604	148.604
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.660	6.922	8.078	9.244	10.262	11.285	12.195	12.991	13.694	14.418	15.063	115.812
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	148.604	-	148.604									
+	Distribuição de Dividendos	1.660	6.922	8.078	9.244	10.262	11.285	12.195	12.991	13.694	14.418	15.063	115.812
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218.809	218.809
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(146.944)	6.922	8.078	9.244	10.262	11.285	12.195	12.991	13.694	14.418	233.872	186.017

SPE - Sociedade de Propósito Específico													
		Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Vendas Efetivas		1672,6%	1616,9%	1584,4%	1558,8%	1547,5%	1533,6%	1511,1%	1481,6%	1442,4%	1398,8%	1531,3%
+	Receitas Operacionais		100,0%										
	Aluguéis Mínimos		96,3%	94,4%	91,4%	88,2%	85,5%	83,2%	81,6%	80,7%	80,3%	80,1%	85,9%
	Aluguéis Complementares (Overages)		11,4%	10,1%	9,4%	8,8%	7,9%	7,5%	7,1%	6,4%	5,7%	5,1%	7,8%
	Receitas de estacionamento		13,1%	13,0%	12,7%	12,4%	12,1%	11,8%	11,6%	11,4%	11,1%	10,9%	11,9%
	Outras Receitas		7,9%	7,9%	7,9%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,1%	8,1%	8,1%	8,0%
	Receitas de cessão de direitos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Perda de receitas por vacância		-28,7%	-25,3%	-21,5%	-17,4%	-13,4%	-10,5%	-8,2%	-6,5%	-5,2%	-4,2%	-13,7%
-	Impostos sobre receitas		3,7%										
	PIS		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
	COFINS		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais		45,8%	40,1%	35,2%	31,6%	28,1%	25,4%	23,2%	21,5%	20,1%	19,2%	28,6%
	Encargos de lojas vagas		20,9%	18,6%	15,9%	12,9%	10,0%	7,7%	6,0%	4,7%	3,7%	3,0%	9,9%
	Taxa de administração		2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,5%	2,4%
	Fundo de Promoção		0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
	Inadimplência irre recuperável		9,3%	7,8%	6,8%	6,2%	5,6%	5,0%	4,5%	4,1%	3,7%	3,4%	5,6%
	Despesas de comercialização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Outras despesas operacionais		12,3%	10,3%	9,2%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,4%	9,4%	9,4%	9,7%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		50,5%	56,2%	61,1%	64,7%	68,2%	70,9%	73,1%	74,8%	76,2%	77,1%	67,8%
-	Depreciação		29,0%	28,4%	27,5%	26,5%	25,6%	24,8%	24,1%	23,5%	22,7%	22,0%	25,1%
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		21,6%	27,9%	33,7%	38,3%	42,6%	46,1%	49,0%	51,4%	53,5%	55,1%	42,6%
-	Impostos (IR/CSSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido		10,7%	17,0%	22,8%	27,4%	31,7%	35,2%	38,1%	40,5%	42,6%	44,2%	31,8%
+	Depreciação e Amortização		29,0%	28,4%	27,5%	26,5%	25,6%	24,8%	24,1%	23,5%	22,7%	22,0%	25,1%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		39,7%	45,4%	50,3%	53,9%	57,3%	60,1%	62,2%	64,0%	65,3%	66,3%	56,9%
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	69,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,7%	2,0%	2,2%	2,4%	2,6%	2,8%	2,9%	3,1%	3,2%	3,4%	2,6%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		38,0%	43,4%	48,1%	51,5%	54,8%	57,3%	59,3%	60,9%	62,1%	62,9%	-15,4%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-767,8%	-708,8%	-638,1%	-564,0%	-490,8%	-418,0%	-346,8%	-276,8%	-206,1%	-136,9%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas		0,0%	69,6%									
=	Fluxos de Caixa Acumulado		814,9%	798,4%	772,8%	745,4%	721,0%	698,2%	678,3%	660,5%	640,2%	620,4%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		38,0%	43,4%	48,1%	51,5%	54,8%	57,3%	59,3%	60,9%	62,1%	62,9%	54,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		0,0%										
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final		0,0%										
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas		0,0%	69,6%									
+	Distribuição de Dividendos		38,0%	43,4%	48,1%	51,5%	54,8%	57,3%	59,3%	60,9%	62,1%	62,9%	54,3%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	913,5%	102,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		38,0%	43,4%	48,1%	51,5%	54,8%	57,3%	59,3%	60,9%	62,1%	976,3%	87,2%

FLUXOS DE CAIXA MENSAL PROJETADO

SPE - Sociedade de Propósito Específico		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
	Meses	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Vendas Efetivas	23.973	23.973	23.973	23.973	23.973	23.973	23.973	23.973	23.973	23.973	23.315	41.967
+	Receitas Operacionais	1.451	1.425	1.433	1.421	1.432	1.427	1.430	1.413	1.409	1.426	1.474	2.495
	Alugueis Mínimos	1.389	1.383	1.378	1.373	1.368	1.362	1.357	1.352	1.347	1.342	1.400	2.510
	Alugueis Complementares (Overages)	166	167	168	169	170	171	172	173	175	176	146	221
	Receitas de estacionamento	201	178	190	182	195	193	200	187	186	206	209	261
	Outras Receitas	114	113	113	113	112	112	112	112	111	111	115	203
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(418)	(417)	(416)	(415)	(414)	(413)	(411)	(410)	(409)	(408)	(396)	(699)
-	Impostos sobre receitas	53	52	51	52	54	91						
	PIS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	16
	COFINS	44	43	43	43	43	43	43	42	42	43	44	75
-	Despesas Operacionais	685	684	683	682	681	681	680	679	678	677	642	901
	Encargos de lojas vagas	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	304	304
	Taxa de administração	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	35	61
	Fundo de Promoção	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13	22
	Inadimplência irreversível	137	137	137	136	136	136	135	135	135	134	125	221
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	181	181	180	180	179	179	178	178	177	177	165	292
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	713	688	697	687	698	694	698	683	680	697	778	1.504
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	273	248	258	247	258	254	258	243	240	257	338	1.064
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	273	248	258	247	258	254	258	243	240	257	338	1.064
-	Impostos (IR/CSSL)	158	155	156	155	156	155	156	154	153	155	160	272
=	Lucro líquido	115	93	102	93	102	99	103	89	87	102	178	792
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	555	533	542	532	542	539	543	529	527	542	618	1.232
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	30	30
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	530	508	516	507	517	514	517	504	502	517	588	1.202
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(146.415)	(145.906)	(145.390)	(144.883)	(144.366)	(143.852)	(143.335)	(142.831)	(142.329)	(141.812)	(141.224)	(140.022)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	2.190	2.698	3.214	3.722	4.239	4.752	5.270	5.774	6.275	6.792	7.380	8.583
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	530	508	516	507	517	514	517	504	502	517	588	1.202
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	(0)	0	(0)								
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	(0)	0	(0)								
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	530	508	516	507	517	514	517	504	502	517	588	1.202
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	530	508	516	507	517	514	517	504	502	517	588	1.202

SPE - Sociedade de Propósito Específico		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Vendas Efetivas	23.315	23.315	23.315	23.315	23.554	23.554	23.554	23.554	23.554	23.554	23.706	42.672
+	Receitas Operacionais	1.461	1.435	1.443	1.431	1.461	1.456	1.459	1.442	1.438	1.455	1.533	2.600
	Alugueis Mínimos	1.389	1.384	1.378	1.373	1.368	1.363	1.357	1.352	1.347	1.342	1.401	2.512
	Alugueis Complementares (Overages)	148	149	151	152	152	153	154	155	156	157	140	211
	Receitas de estacionamento	203	180	192	183	197	195	202	188	188	208	211	263
	Outras Receitas	114	114	114	113	115	115	114	114	114	113	120	212
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(394)	(392)	(391)	(390)	(371)	(370)	(369)	(368)	(367)	(366)	(339)	(599)
-	Impostos sobre receitas	53	52	53	52	53	53	53	53	52	53	56	95
	PIS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	17
	COFINS	44	43	43	43	44	44	44	43	43	44	46	78
-	Despesas Operacionais	640	639	638	637	597	597	596	595	594	593	556	783
	Encargos de lojas vagas	304	304	304	304	289	289	289	289	289	289	261	261
	Taxa de administração	35	35	34	34	35	35	35	34	34	34	36	64
	Fundo de Promoção	13	13	13	12	13	13	13	13	13	12	13	23
	Inadimplência irreversível	125	124	124	124	113	112	112	112	111	111	106	187
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	164	164	163	163	148	148	148	147	147	146	140	247
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	768	743	752	742	810	806	810	794	791	808	921	1.723
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	328	303	312	302	370	366	370	355	351	368	481	1.283
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	328	303	312	302	370	366	370	355	351	368	481	1.283
-	Impostos (IR/CSSL)	159	156	157	156	159	158	159	157	156	158	167	283
=	Lucro líquido	169	147	155	146	211	208	211	198	195	210	314	1.000
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	609	587	595	586	651	648	651	638	635	650	754	1.440
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	34	34
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	579	557	566	556	622	618	622	608	605	620	720	1.405
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(139.443)	(138.885)	(138.320)	(137.763)	(137.142)	(136.524)	(135.902)	(135.295)	(134.690)	(134.069)	(133.349)	(131.944)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	9.162	9.719	10.285	10.841	11.463	12.081	12.702	13.310	13.915	14.535	15.255	16.661
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	579	557	566	556	622	618	622	608	605	620	720	1.405
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	579	557	566	556	622	618	622	608	605	620	720	1.405
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	579	557	566	556	622	618	622	608	605	620	720	1.405

SPE - Sociedade de Propósito Específico		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Meses		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
	Vendas Efetivas	23.706	23.706	23.706	23.706	23.706	23.706	23.706	23.706	23.706	23.706	24.138	43.448
+	Receitas Operacionais	1.520	1.493	1.501	1.489	1.499	1.494	1.497	1.480	1.476	1.493	1.588	2.698
	Aluguéis Mínimos	1.390	1.385	1.380	1.375	1.369	1.364	1.359	1.354	1.348	1.343	1.402	2.514
	Aluguéis Complementares (Overages)	142	143	144	145	146	147	148	150	151	152	136	206
	Receitas de estacionamento	205	182	194	185	199	197	204	190	189	210	213	266
	Outras Receitas	120	119	119	119	118	118	118	117	117	117	125	221
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(337)	(336)	(335)	(334)	(333)	(332)	(332)	(331)	(330)	(329)	(288)	(509)
-	Impostos sobre receitas	55	54	55	54	55	55	55	54	54	54	58	98
	PIS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	18
	COFINS	46	45	45	45	45	45	45	44	44	45	48	81
-	Despesas Operacionais	554	553	553	552	551	550	549	549	548	547	518	745
	Encargos de lojas vagas	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	221	221
	Taxa de administração	36	36	36	36	36	36	36	35	35	35	38	67
	Fundo de Promoção	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14	24
	Inadimplência irreversível	105	105	105	105	104	104	104	103	103	103	99	176
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	139	139	138	138	137	137	137	136	136	136	145	257
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	910	885	894	883	894	889	893	877	874	891	1.013	1.855
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	470	445	454	443	454	449	453	437	434	451	573	1.415
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	470	445	454	443	454	449	453	437	434	451	573	1.415
-	Impostos (IR/CSSL)	165	162	163	162	163	163	163	161	161	162	173	294
=	Lucro líquido	305	283	291	281	291	287	290	276	273	289	400	1.121
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	745	723	730	721	731	727	730	716	713	729	840	1.561
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	39	39
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	710	688	696	686	696	692	696	682	679	694	801	1.522
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(131.233)	(130.545)	(129.849)	(129.163)	(128.466)	(127.774)	(127.078)	(126.396)	(125.718)	(125.023)	(124.222)	(122.700)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	17.371	18.059	18.755	19.442	20.138	20.830	21.526	22.208	22.887	23.581	24.382	25.904
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	710	688	696	686	696	692	696	682	679	694	801	1.522
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	0	(0)	0	(0)							
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	0	(0)	0	(0)							
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	710	688	696	686	696	692	696	682	679	694	801	1.522
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	710	688	696	686	696	692	696	682	679	694	801	1.522

SPE - Sociedade de Propósito Específico		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	Vendas Efetivas	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		24.138	24.138	24.138	24.138	24.138	24.138	24.138	24.138	24.138	24.138	24.777	44.599
+	Receitas Operacionais	1.575	1.554	1.556	1.544	1.554	1.548	1.551	1.534	1.529	1.546	1.645	2.799
	Aluguéis Mínimos	1.391	1.386	1.381	1.375	1.370	1.365	1.360	1.354	1.349	1.344	1.402	2.514
	Aluguéis Complementares (Overages)	138	139	140	141	143	144	145	146	147	148	127	192
	Receitas de estacionamento	207	190	196	187	201	199	206	192	191	212	215	269
	Outras Receitas	124	124	124	123	123	123	122	122	122	121	130	230
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(286)	(285)	(284)	(284)	(283)	(282)	(281)	(281)	(280)	(279)	(229)	(406)
-	Impostos sobre receitas	57	57	57	56	57	57	57	56	56	56	60	102
	PIS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	18
	COFINS	47	47	47	46	47	46	47	46	46	46	49	84
-	Despesas Operacionais	516	515	514	513	513	512	511	510	509	509	474	703
	Encargos de lojas vagas	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	177	177
	Taxa de administração	38	38	37	37	37	37	37	37	37	37	39	70
	Fundo de Promoção	14	14	14	14	14	13	13	13	13	13	14	25
	Inadimplência irreversível	99	98	98	98	98	97	97	97	97	96	93	164
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	145	144	144	143	143	143	142	142	141	141	151	267
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.002	982	985	974	985	980	984	968	964	981	1.110	1.993
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	562	542	545	534	545	540	544	528	524	541	671	1.553
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	562	542	545	534	545	540	544	528	524	541	671	1.553
-	Impostos (IR/CSSL)	171	169	169	168	169	168	169	167	166	168	179	305
=	Lucro líquido	390	373	376	366	375	371	375	361	358	373	492	1.249
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	830	813	816	806	815	811	815	801	798	813	932	1.689
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	44	44
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	791	774	777	767	776	772	776	762	759	774	888	1.645
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(121.909)	(121.134)	(120.358)	(119.591)	(118.814)	(118.042)	(117.266)	(116.504)	(115.745)	(114.971)	(114.083)	(112.438)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	26.696	27.470	28.247	29.014	29.790	30.563	31.338	32.100	32.859	33.633	34.521	36.166
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	791	774	777	767	776	772	776	762	759	774	888	1.645
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	791	774	777	767	776	772	776	762	759	774	888	1.645
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	791	774	777	767	776	772	776	762	759	774	888	1.645

SPE - Sociedade de Propósito Específico		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
	Vendas Efetivas	24.777	24.777	24.777	24.777	24.777	24.777	24.777	24.777	24.777	24.777	25.413	45.743
+	Receitas Operacionais	1.631	1.602	1.610	1.597	1.607	1.601	1.604	1.585	1.580	1.597	1.700	2.896
	Aluguéis Mínimos	1.391	1.386	1.381	1.376	1.370	1.365	1.360	1.355	1.349	1.344	1.409	2.526
	Aluguéis Complementares (Overages)	128	129	130	131	131	132	133	133	134	135	125	188
	Receitas de estacionamento	209	185	198	189	203	201	208	194	193	214	217	271
	Outras Receitas	129	129	128	128	128	127	127	126	126	126	135	239
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(228)	(227)	(227)	(226)	(225)	(225)	(224)	(223)	(223)	(222)	(186)	(328)
-	Impostos sobre receitas	60	58	59	58	59	58	59	58	58	58	62	106
	PIS	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	19
	COFINS	49	48	48	48	48	48	48	48	47	48	51	87
-	Despesas Operacionais	473	472	471	470	469	468	467	466	466	465	441	671
	Encargos de lojas vagas	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	142	142
	Taxa de administração	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	41	72
	Fundo de Promoção	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15	26
	Inadimplência irreversível	92	92	92	91	91	91	91	90	90	90	87	153
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	150	150	149	149	148	148	147	147	147	146	157	277
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.098	1.072	1.081	1.069	1.079	1.074	1.078	1.061	1.057	1.074	1.197	2.119
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	658	632	641	629	639	634	638	621	617	634	757	1.679
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	658	632	641	629	639	634	638	621	617	634	757	1.679
-	Impostos (IR/CSSL)	177	174	175	174	175	174	174	172	172	174	185	315
=	Lucro líquido	481	458	465	455	465	460	463	449	445	460	572	1.364
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	921	898	905	895	904	900	903	889	885	900	1.012	1.804
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	48	48
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	877	854	862	852	861	857	860	845	842	857	964	1.756
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(111.561)	(110.707)	(109.845)	(108.993)	(108.133)	(107.276)	(106.416)	(105.571)	(104.730)	(103.873)	(102.909)	(101.154)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	37.043	37.898	38.759	39.611	40.472	41.328	42.188	43.033	43.875	44.731	45.695	47.451
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	877	854	862	852	861	857	860	845	842	857	964	1.756
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	877	854	862	852	861	857	860	845	842	857	964	1.756
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	877	854	862	852	861	857	860	845	842	857	964	1.756

SPE - Sociedade de Propósito Específico		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	Vendas Efetivas	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
		25.413	25.413	25.413	25.413	25.413	25.413	25.413	25.413	25.413	25.413	25.821	46.477
+	Receitas Operacionais	1.685	1.656	1.664	1.651	1.661	1.654	1.657	1.638	1.633	1.650	1.750	2.985
	Aluguéis Mínimos	1.398	1.392	1.387	1.382	1.376	1.371	1.366	1.361	1.355	1.350	1.419	2.545
	Aluguéis Complementares (Overages)	126	127	128	128	129	130	130	131	131	132	122	184
	Receitas de estacionamento	211	187	200	191	205	203	210	196	195	216	219	274
	Outras Receitas	134	134	133	133	132	132	132	131	131	130	139	246
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(184)	(184)	(183)	(183)	(182)	(182)	(181)	(180)	(180)	(179)	(150)	(265)
-	Impostos sobre receitas	62	60	61	60	61	60	60	60	60	60	64	109
	PIS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	19
	COFINS	51	50	50	50	50	50	50	49	49	49	53	90
-	Despesas Operacionais	439	438	437	437	436	435	434	433	432	431	414	645
	Encargos de lojas vagas	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	114	114
	Taxa de administração	41	40	40	40	40	40	40	40	40	39	42	75
	Fundo de Promoção	15	15	15	15	15	15	14	14	14	14	15	27
	Inadimplência irreversível	86	86	86	85	85	85	85	84	84	84	81	143
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	156	155	155	154	154	153	153	152	152	152	162	287
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.184	1.158	1.166	1.154	1.164	1.159	1.163	1.146	1.141	1.158	1.273	2.231
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	744	718	726	714	725	719	723	706	701	718	833	1.791
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	744	718	726	714	725	719	723	706	701	718	833	1.791
-	Impostos (IR/CSSL)	183	180	181	180	181	180	180	178	178	179	190	325
=	Lucro líquido	561	537	545	534	544	539	542	527	524	539	643	1.467
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.001	977	985	974	984	979	982	967	964	979	1.083	1.907
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	53	53
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	953	929	937	926	936	931	934	919	916	931	1.030	1.854
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(100.201)	(99.272)	(98.335)	(97.408)	(96.473)	(95.542)	(94.608)	(93.688)	(92.773)	(91.842)	(90.812)	(88.958)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	48.404	49.333	50.270	51.196	52.132	53.063	53.997	54.916	55.832	56.762	57.792	59.646
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	953	929	937	926	936	931	934	919	916	931	1.030	1.854
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	953	929	937	926	936	931	934	919	916	931	1.030	1.854
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	953	929	937	926	936	931	934	919	916	931	1.030	1.854

SPE - Sociedade de Propósito Específico		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	Vendas Efetivas	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
		25.821	25.821	25.821	25.821	25.821	25.821	25.821	25.821	25.821	25.821	26.015	46.827
+	Receitas Operacionais	1.735	1.706	1.714	1.700	1.710	1.703	1.706	1.687	1.682	1.698	1.797	3.069
	Aluguéis Mínimos	1.409	1.403	1.398	1.392	1.387	1.382	1.377	1.371	1.366	1.361	1.440	2.582
	Aluguéis Complementares (Overages)	123	124	124	125	126	126	127	128	128	129	113	170
	Receitas de estacionamento	214	189	202	193	207	205	212	198	197	218	222	277
	Outras Receitas	138	138	137	137	137	136	136	135	135	135	143	254
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(149)	(148)	(148)	(147)	(147)	(146)	(146)	(145)	(145)	(145)	(121)	(215)
-	Impostos sobre receitas	63	62	63	62	62	62	62	62	61	62	66	112
	PIS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	20
	COFINS	52	51	51	51	51	51	51	51	50	51	54	92
-	Despesas Operacionais	412	411	410	409	408	407	406	405	404	404	392	624
	Encargos de lojas vagas	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	92	92
	Taxa de administração	42	42	42	41	41	41	41	41	41	41	43	77
	Fundo de Promoção	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16	28
	Inadimplência irreversível	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78	75	132
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	161	160	160	159	159	158	158	157	157	156	167	295
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.260	1.233	1.241	1.229	1.240	1.234	1.237	1.220	1.216	1.233	1.340	2.333
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	820	793	801	789	800	794	798	780	776	793	900	1.893
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	820	793	801	789	800	794	798	780	776	793	900	1.893
-	Impostos (IR/CSSL)	189	186	186	185	186	185	186	184	183	185	196	334
=	Lucro líquido	631	607	615	604	614	609	612	597	593	608	704	1.559
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.071	1.047	1.055	1.044	1.054	1.049	1.052	1.037	1.033	1.048	1.144	1.999
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	57	57
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.019	995	1.002	992	1.001	996	999	984	980	995	1.087	1.942
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(87.940)	(86.945)	(85.943)	(84.951)	(83.951)	(82.954)	(81.955)	(80.971)	(79.991)	(78.996)	(77.909)	(75.967)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	60.665	61.659	62.662	63.653	64.654	65.650	66.649	67.633	68.613	69.609	70.695	72.638
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.019	995	1.002	992	1.001	996	999	984	980	995	1.087	1.942
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	1.019	995	1.002	992	1.001	996	999	984	980	995	1.087	1.942
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.019	995	1.002	992	1.001	996	999	984	980	995	1.087	1.942

SPE - Sociedade de Propósito Específico		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	Vendas Efetivas	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
		26.015	26.015	26.015	26.015	26.015	26.015	26.015	26.015	26.015	26.015	26.142	47.056
+	Receitas Operacionais	1.781	1.758	1.759	1.745	1.755	1.749	1.751	1.732	1.726	1.743	1.845	3.155
	Aluguéis Mínimos	1.429	1.424	1.418	1.413	1.407	1.402	1.397	1.391	1.386	1.381	1.468	2.633
	Aluguéis Complementares (Overages)	114	115	116	116	117	118	118	119	120	120	104	157
	Receitas de estacionamento	216	198	204	195	209	207	214	200	199	221	224	280
	Outras Receitas	142	142	141	141	141	140	140	139	139	138	147	261
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(120)	(120)	(120)	(119)	(119)	(119)	(118)	(118)	(117)	(117)	(99)	(176)
-	Impostos sobre receitas	65	64	64	64	64	64	64	63	63	64	67	115
	PIS	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	21
	COFINS	53	53	53	52	53	52	53	52	52	52	55	95
-	Despesas Operacionais	390	389	388	387	386	385	384	383	383	382	375	608
	Encargos de lojas vagas	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	74	74
	Taxa de administração	43	43	43	43	43	42	42	42	42	42	45	79
	Fundo de Promoção	16	16	16	16	15	15	15	15	15	15	16	29
	Inadimplência irreversível	74	74	74	73	73	73	73	73	72	72	69	123
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	165	165	164	164	163	163	162	162	161	161	171	304
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.326	1.305	1.307	1.295	1.305	1.299	1.303	1.285	1.281	1.298	1.403	2.432
-	Depreciação	440											
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	886	865	867	855	865	859	863	845	841	858	963	1.992
-	Remuneração de detentores de direitos	-											
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-											
=	Lucro antes de Impostos	886	865	867	855	865	859	863	845	841	858	963	1.992
-	Impostos (IR/CSSL)	194	191	191	190	191	190	190	188	188	190	201	343
=	Lucro líquido	692	674	676	665	674	669	672	657	653	668	762	1.649
+	Depreciação e Amortização	440											
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.132	1.114	1.116	1.105	1.114	1.109	1.112	1.097	1.093	1.108	1.202	2.089
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-											
-	Investimento em novos ativos	-											
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	57	62	62									
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.075	1.057	1.058	1.047	1.057	1.052	1.055	1.039	1.035	1.051	1.140	2.027
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(74.892)	(73.835)	(72.777)	(71.729)	(70.672)	(69.621)	(68.566)	(67.526)	(66.491)	(65.440)	(64.300)	(62.273)
+	Integralização dos Acionistas	-											
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	73.713	74.769	75.828	76.875	77.932	78.984	80.039	81.078	82.113	83.164	84.304	86.331
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.075	1.057	1.058	1.047	1.057	1.052	1.055	1.039	1.035	1.051	1.140	2.027
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
+	Valor Residual	-											
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-											
+	Distribuição de Dividendos	1.075	1.057	1.058	1.047	1.057	1.052	1.055	1.039	1.035	1.051	1.140	2.027
-	Impostos	-											
+	Valor Residual	-											
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.075	1.057	1.058	1.047	1.057	1.052	1.055	1.039	1.035	1.051	1.140	2.027

SPE - Sociedade de Propósito Específico		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Meses	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
	Vendas Efetivas	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
		26.142	26.142	26.142	26.142	26.142	26.142	26.142	26.142	26.142	26.142	26.217	47.191
+	Receitas Operacionais	1.828	1.798	1.806	1.792	1.801	1.794	1.797	1.777	1.771	1.788	1.937	3.323
	Aluguéis Mínimos	1.457	1.451	1.446	1.440	1.435	1.429	1.424	1.418	1.413	1.407	1.545	2.771
	Aluguéis Complementares (Overages)	106	106	107	107	108	109	109	110	111	111	92	139
	Receitas de estacionamento	218	193	206	197	211	209	217	202	201	223	226	282
	Outras Receitas	146	146	145	145	145	144	144	143	143	142	156	276
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(98)	(98)	(98)	(98)	(97)	(97)	(97)	(96)	(96)	(96)	(82)	(146)
-	Impostos sobre receitas	67	66	66	65	66	65	66	65	65	65	71	121
	PIS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13	22
	COFINS	55	54	54	54	54	54	54	53	53	54	58	100
-	Despesas Operacionais	373	372	371	370	369	368	367	366	365	364	372	613
	Encargos de lojas vagas	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	61	61
	Taxa de administração	44	44	44	44	44	44	43	43	43	43	47	84
	Fundo de Promoção	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17	30
	Inadimplência irreversível	69	68	68	68	68	68	67	67	67	67	66	117
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	170	170	169	169	168	168	167	166	166	165	181	321
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.389	1.361	1.369	1.356	1.367	1.361	1.364	1.346	1.341	1.358	1.495	2.589
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	949	921	929	916	927	921	924	906	901	918	1.055	2.149
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	949	921	929	916	927	921	924	906	901	918	1.055	2.149
-	Impostos (IR/CSSL)	199	196	196	195	196	195	195	193	193	195	211	362
=	Lucro líquido	750	725	733	721	731	726	728	713	709	724	844	1.788
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.190	1.165	1.173	1.161	1.171	1.166	1.168	1.153	1.148	1.164	1.284	2.227
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	66	66
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.128	1.103	1.111	1.099	1.109	1.104	1.107	1.091	1.087	1.102	1.218	2.161
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(61.145)	(60.042)	(58.932)	(57.832)	(56.723)	(55.620)	(54.513)	(53.422)	(52.336)	(51.234)	(50.016)	(47.855)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	87.459	88.562	89.673	90.772	91.881	92.985	94.091	95.182	96.269	97.370	98.588	100.749
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.128	1.103	1.111	1.099	1.109	1.104	1.107	1.091	1.087	1.102	1.218	2.161
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	1.128	1.103	1.111	1.099	1.109	1.104	1.107	1.091	1.087	1.102	1.218	2.161
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.128	1.103	1.111	1.099	1.109	1.104	1.107	1.091	1.087	1.102	1.218	2.161

SPE - Sociedade de Propósito Específico		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	Vendas Efetivas	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
		26.217	26.217	26.217	26.217	26.217	26.217	26.217	26.217	26.217	26.217	26.037	46.867
+	Receitas Operacionais	1.920	1.890	1.897	1.882	1.892	1.885	1.887	1.866	1.860	1.877	1.880	3.217
	Aluguéis Mínimos	1.534	1.528	1.522	1.516	1.510	1.504	1.499	1.493	1.487	1.481	1.476	2.646
	Aluguéis Complementares (Overages)	93	94	95	95	96	97	97	98	99	99	100	151
	Receitas de estacionamento	220	195	208	199	213	211	219	204	203	225	228	285
	Outras Receitas	155	154	154	153	153	152	152	151	151	150	150	267
	Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Perda de receitas por vacância	(81)	(81)	(81)	(81)	(80)	(80)	(80)	(80)	(79)	(79)	(74)	(131)
-	Impostos sobre receitas	70	69	69	69	69	69	69	68	68	69	69	117
	PIS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	21
	COFINS	58	57	57	56	57	57	57	56	56	56	56	97
-	Despesas Operacionais	370	369	368	367	366	365	364	363	362	361	359	592
	Encargos de lojas vagas	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	59	59
	Taxa de administração	47	47	46	46	46	46	46	46	46	45	45	81
	Fundo de Promoção	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	29
	Inadimplência irreversível	65	65	65	65	64	64	64	64	64	63	63	112
	Despesas de comercialização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras despesas operacionais	180	179	179	178	177	177	176	176	175	175	175	310
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.480	1.452	1.460	1.447	1.457	1.451	1.454	1.436	1.431	1.448	1.452	2.508
-	Depreciação	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	1.041	1.012	1.020	1.007	1.017	1.011	1.014	996	991	1.008	1.012	2.068
-	Remuneração de detentores de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	1.041	1.012	1.020	1.007	1.017	1.011	1.014	996	991	1.008	1.012	2.068
-	Impostos (IR/CSSL)	209	206	206	205	206	205	205	203	202	204	205	350
=	Lucro líquido	832	806	814	802	811	806	809	793	788	803	808	1.718
+	Depreciação e Amortização	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.272	1.246	1.254	1.242	1.251	1.246	1.249	1.232	1.228	1.243	1.248	2.158
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	71	71
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.205	1.180	1.187	1.176	1.185	1.180	1.182	1.166	1.162	1.177	1.177	2.087
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(46.650)	(45.470)	(44.283)	(43.107)	(41.922)	(40.743)	(39.561)	(38.395)	(37.233)	(36.056)	(34.879)	(32.792)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações	101.954	103.134	104.321	105.497	106.682	107.862	109.044	110.210	111.372	112.549	113.725	115.812
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.205	1.180	1.187	1.176	1.185	1.180	1.182	1.166	1.162	1.177	1.177	2.087
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	1.205	1.180	1.187	1.176	1.185	1.180	1.182	1.166	1.162	1.177	1.177	2.087
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218.809
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.205	1.180	1.187	1.176	1.185	1.180	1.182	1.166	1.162	1.177	1.177	220.896

MAPA DE LOCAÇÃO

LUC	Nome Fantasia	Segmento	TipoLoja	ABL	MínimoAtual	MínimoAtualM2	lucuel Percentu	VendaM2	PrazoDias
077 # POL 22422	ACADEMIA INOVA	Serviços Pessoais	Academias	471,78	9.402,89	19,93	10,00%	161,71	2.432
211 # POL 22422	JIKAN	Alimentação	Alimentação	41,50	5.968,70	143,82	5,00%	2.827,00	1.063
200 # POL 22422	DIVINO FOGÃO	Alimentação	Alimentação	75,32	12.643,61	167,87	6,00%	2.625,28	1.639
203A # POL 22422	PARMEGGIO	Alimentação	Alimentação	54,00	7.258,71	134,42	7,00%	1.539,62	1.638
202 # POL 22422	BOB'S	Alimentação	Alimentação	51,23	7.323,51	142,95	5,00%	1.886,19	1.639
203 # POL 22422	+ PASTEL BRASIL	Alimentação	Alimentação	48,50	6.990,16	144,13	8,00%	1.438,83	1.639
212 # POL 22422	LA PANQUECA	Alimentação	Alimentação	41,50	6.760,60	162,91	8,00%	3.692,26	1.638
209 # POL 22422	GRILETTO	Alimentação	Alimentação	41,50	6.752,24	162,70	6,00%	3.114,40	1.639
210 # POL 22422	MONTANA GRILL	Alimentação	Alimentação	40,62	7.284,24	179,33	6,00%	2.790,99	1.638
213 # POL 22422	LUG'S	Alimentação	Alimentação	39,64	3.171,00	79,99	6,00%	2.305,25	1.839
059 # POL 22422	CAFE DONUTS	Alimentação	Alimentação	37,75	6.554,40	173,63	8,00%	1.255,77	1.639
207 # POL 22422	SPOLETO	Alimentação	Alimentação	37,35	5.645,99	151,16	6,00%	2.322,45	1.639
201 # POL 22422	PREMIATTO	Alimentação	Alimentação	36,56	6.178,61	169,00	6,00%	2.354,90	830
130 # POL 22422	CHIQUINHO SORVETES	Alimentação	Alimentação	35,54	3.836,79	107,96	5,00%	1.056,45	1.033
119 # POL 22422	CACAU SHOW	Alimentação	Alimentação	34,93	5.535,29	158,47	7,00%	3.285,13	1.638
214 # POL 22422	SUBWAY	Alimentação	Alimentação	43,92	6.106,68	139,04	6,00%	2.084,17	503
A03B # POL 22422	KALUNGA	Loja de Departamento	Âncoras	983,45	22.259,57	22,63	2,00%	828,89	1.639
A02 # POL 22422	CASAS BAHIA	Loja de Departamento	Âncoras	1.596,25	37.864,20	23,72	1,30%	636,61	1.638
A01 # POL 22422	TENDA	Supermercado	Âncoras	5.500,00	77.759,72	14,14	1,20%	1.436,81	1.639
A05 # POL 22422	RENNER	Loja de Departamento	Âncoras	2.338,47	72.204,01	30,88	2,80%	648,87	1.639
A03A # POL 22422	LE BISCUIT	Loja de Departamento	Âncoras	947,14	27.755,92	29,30	3,00%	418,06	1.638
005 # POL 22422	MAGAZINE LUIZA	Loja de Departamento	Âncoras	1.035,80	44.427,79	42,89	2,00%	778,23	1.639
A04 # POL 22422	C&A	Loja de Departamento	Âncoras	1.473,10	-	-	0,02%	489,26	1.736
A07 # POL 22422	CENTAURO	Loja de Departamento	Âncoras	1.259,02	35.230,32	27,98	2,50%	534,52	1.639
A06 # POL 22422	TOPAZIO CINEMAS	Diversões e Lazer	Cinemas	1.459,90	-	-	12,33%	304,58	1.639
019 # POL 22422	BRINQUEDOS INDAIA	Diversões e Lazer	Diversões Eletrônicas	79,90	0,00	0,00	0,00%	-	3.465
079A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Especiais	165,26	10.949,80	66,26	4,85%	1.769,40	2.749
S12 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Especiais	168,61	11.171,77	66,26	4,85%	1.769,40	2.749
081 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Especiais	200,00	13.251,60	66,26	4,85%	1.769,40	2.749
139A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Especiais	234,00	15.504,38	66,26	4,85%	1.769,40	2.749
079 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Especiais	256,49	16.994,52	66,26	4,85%	1.769,40	2.749
139 # POL 22422	VIZZENT CALÇADOS	Vestuário	Especiais	252,43	21.608,88	85,60	5,00%	1.953,31	1.639
01/03 # POL 22422	PASSARELA MODAS	Vestuário	Especiais	438,36	34.858,47	79,52	4,00%	821,49	1.307
052/054 # POL 22422	CAMISARIA COLOMBO	Vestuário	Especiais	152,59	5.637,83	36,95	10,00%	398,66	545
039 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Especiais	152,59	10.110,31	66,26	4,85%	1.769,40	2.749
072 # POL 22422	WE LIKE FASHION	Vestuário	Especiais	117,20	989,09	8,44	10,00%	1.769,40	1.782
215 # POL 22422	MC DONALD'S	Alimentação	Especiais	146,11	9.994,06	68,40	2,70%	4.875,71	3.465
S15 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Especiais	101,15	6.702,00	66,26	4,85%	1.769,40	2.749
137 # POL 22422	HERING STORE	Vestuário	Especiais	254,05	13.993,23	55,08	10,00%	996,33	1.638
205 # POL 22422	BURGER KING	Alimentação	Especiais	116,21	17.105,61	147,20	4,00%	2.181,26	1.639
204 # POL 22422	CASA DA ESFIHA	Alimentação	Especiais	317,50	17.072,39	53,77	5,00%	1.329,52	1.638
085/087 # POL 22422	LOUCOS POR ESPORTE	Artigos Diversos	Especiais	101,10	8.159,90	80,71	6,50%	788,48	1.215
115 # POL 22422	SAMSUNG	Artigos Diversos	Especiais	124,30	11.970,05	96,30	2,50%	2.267,28	1.611
073 # POL 22422	POLISHOP	Artigos Diversos	Especiais	220,65	10.413,43	47,19	3,00%	1.108,16	29
075 # POL 22422	BRINQUEDOLANDIA	Artigos Diversos	Especiais	318,59	17.133,57	53,78	5,00%	1.736,71	1.639
041 # POL 22422	BRADESCO	Serviços Financeiros	Especiais	164,00	17.642,15	107,57	0,00%	-	1.685
120/122 # POL 22422	DROGASIL	Artigos Diversos	Especiais	112,45	0,00	0,00	0,00%	-	1.760
044A # POL 22422	SONHARE COLCHÕES	Artigos para o lar	Especiais	146,01	15.039,64	103,00	5,00%	1.243,69	1.638
117 # POL 22422	CIA DA CRIANÇA	Diversões e Lazer	Playland	683,60	21.808,23	31,90	15,00%	193,80	1.639
106/108 # POL 22422	VIVO	Artigos Diversos	Satélites	74,50	6.038,11	81,05	5,00%	400,42	1.454
011 # POL 22422	CASTOR	Artigos para o lar	Satélites	68,40	6.598,24	96,47	5,00%	1.482,22	830
076/078 # POL 22422	GOLD FINGER	Artigos Diversos	Satélites	95,73	9.983,73	104,29	5,00%	642,47	1.639
094B # POL 22422	IPLACE MOBILE	Artigos Diversos	Satélites	92,58	9.205,77	99,44	1,50%	4.095,51	1.002
045/047 # POL 22422	TIM	Artigos Diversos	Satélites	77,61	12.485,28	160,87	5,00%	939,48	1.638
S04 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	19,37	2.002,19	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S08 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	27,51	2.843,59	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
100 # POL 22422	CASA DAS ALIANÇAS	Artigos Diversos	Satélites	72,22	11.716,23	162,23	6,00%	2.104,75	1.639

LUC	Nome Fantasia	Segmento	TipoLoja	ABL	MínimoAtual	MínimoAtualM2	lucuel Percentu	VendaM2	PrazoDias
048 # POL 22422	NOBEL	Artigos Diversos	Satélites	87,54	2.739,91	31,30	3,00%	613,73	1.094
S04A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	19,47	2.012,53	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S01 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	22,08	2.282,31	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S06A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	26,71	2.760,89	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S10 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	27,30	2.821,88	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
144 # POL 22422	LE POSTICHE	Artigos Diversos	Satélites	64,32	9.285,47	144,36	5,00%	726,55	1.638
S07B # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	27,51	2.843,59	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
135 # POL 22422	STAR BIJOUX	Artigos Diversos	Satélites	42,40	4.655,40	109,80	7,00%	1.099,90	1.639
065 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	31,42	3.247,75	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
056 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	33,11	3.422,43	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S11 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	34,17	3.532,00	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
127 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	34,84	3.601,26	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S07A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	27,37	2.829,11	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
022 # POL 22422	MORANA ACESSÓRIOS	Artigos Diversos	Satélites	38,36	3.460,34	90,21	5,00%	1.402,31	1.639
098 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	35,69	3.689,12	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
080 # POL 22422	SUPER GAMES	Artigos Diversos	Satélites	28,76	4.583,34	159,36	3,50%	819,19	1.639
128 # POL 22422	PERFIL PERFUMES	Artigos Diversos	Satélites	30,90	3.980,53	128,82	5,00%	979,36	1.639
126 # POL 22422	IDEAL CASE	Artigos Diversos	Satélites	31,52	4.098,19	130,02	5,00%	2.184,48	956
067 # POL 22422	NEXTCELL	Artigos Diversos	Satélites	31,85	3.185,00	100,00	7,00%	938,10	1.094
093 # POL 22422	SAUDE & FORMA	Artigos Diversos	Satélites	33,43	2.755,38	82,42	7,00%	512,75	1.580
132A # POL 22422	TABACARIA	Artigos Diversos	Satélites	34,36	4.741,86	138,01	7,00%	1.130,74	1.215
121 # POL 22422	DIGITIME	Artigos Diversos	Satélites	34,86	6.076,61	174,31	6,00%	1.046,47	1.638
116 # POL 22422	O BOTICARIO	Artigos Diversos	Satélites	42,88	5.032,04	117,35	6,00%	4.863,28	1.639
096 # POL 22422	TRITON	Artigos Diversos	Satélites	37,47	2.928,72	78,16	7,00%	698,76	303
071 # POL 22422	CLARO	Artigos Diversos	Satélites	61,45	11.360,99	184,88	5,00%	1.457,50	1.639
021 # POL 22422	MAGNETO	Artigos Diversos	Satélites	38,78	6.147,29	158,52	5,00%	1.002,80	1.638
082 # POL 22422	OTICAS CAROL	Artigos Diversos	Satélites	40,94	6.294,62	153,75	5,00%	3.273,22	1.639
086 # POL 22422	PRATA FINA	Artigos Diversos	Satélites	42,03	7.668,58	182,45	7,00%	1.451,18	1.639
006 # POL 22422	VIVALINDA	Artigos Diversos	Satélites	42,88	3.864,73	90,13	5,00%	779,90	1.276
140 # POL 22422	STAR GOLD	Artigos Diversos	Satélites	42,88	5.142,92	119,94	8,00%	940,68	1.033
091 # POL 22422	OTICAS DINIZ	Artigos Diversos	Satélites	45,77	4.691,63	102,50	5,00%	1.186,65	1.639
111 # POL 22422	FEAT	Artigos Diversos	Satélites	47,05	0,00	0,00	0,00%	-	613
097/99/101 # POL 22422	OPTICAS IPANEMA	Artigos Diversos	Satélites	58,76	7.422,30	126,32	6,00%	2.184,96	1.063
125 # POL 22422	SPECIALE PRESENTES	Artigos Diversos	Satélites	34,86	2.142,56	61,46	6,00%	643,64	1.611
014 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	85,76	8.864,63	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
136 # POL 22422	QUERIDA	Vestuário	Satélites	42,88	7.226,73	168,53	7,00%	1.207,81	425
110 # POL 22422	LUPO	Vestuário	Satélites	42,88	4.021,86	93,79	6,00%	1.819,52	1.639
004 # POL 22422	LUZ DO SOL	Vestuário	Satélites	42,80	5.109,50	119,38	7,00%	1.133,73	1.639
109 # POL 22422	KIDSTOK	Vestuário	Satélites	39,37	2.008,20	51,01	6,00%	935,21	1.641
089 # POL 22422	CAMISA E CIA	Vestuário	Satélites	37,60	0,00	0,00	0,00%	-	178
123 # POL 22422	SIXTINI	Vestuário	Satélites	34,86	4.614,31	132,37	5,00%	1.195,82	668
069 # POL 22422	NOCAUTE	Vestuário	Satélites	32,46	6.080,98	187,34	6,00%	288,42	60
S14 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	58,70	6.067,56	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
038/040 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	85,76	8.864,63	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
058 # POL 22422	VIA CAZUAL	Vestuário	Satélites	48,10	5.632,35	117,10	5,00%	281,09	563
010 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	85,67	8.855,33	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
094A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	79,60	8.227,90	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
035 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	35,16	3.634,33	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
027 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	64,76	6.693,95	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
018 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	35,34	3.652,94	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
061 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	63,32	6.545,11	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
020 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	62,47	6.457,25	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
206 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	59,42	6.141,98	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
084 # POL 22422	CHINELOS & TAL	Vestuário	Satélites	30,07	5.486,86	182,47	7,00%	528,31	1.638
090 # POL 22422	LOFTY STYLE	Vestuário	Satélites	68,82	0,00	0,00	0,00%	-	739
102 # POL 22422	DUNES CALÇADOS	Vestuário	Satélites	95,01	14.991,12	157,78	6,00%	915,04	1.638
074C # POL 22422	HERING KIDS	Vestuário	Satélites	90,04	-	-	1,88%	980,99	545

LUC	Nome Fantasia	Segmento	TipoLoja	ABL	MínimoAtual	MínimoAtualM2	lucuel Percentu	VendaM2	PrazoDias
066 # POL 22422	ANGELO VERTTI	Vestuário	Satélites	89,54	14.222,29	158,84	6,00%	597,70	1.638
134 # POL 22422	MR JONES	Vestuário	Satélites	88,44	3.771,15	42,64	6,00%	344,56	1.490
002 # POL 22422	ANGELITA	Vestuário	Satélites	85,76	1.476,18	17,21	10,00%	246,87	150
142 # POL 22422	OPHICINA	Vestuário	Satélites	85,65	7.902,37	92,26	6,00%	1.118,54	1.273
042 # POL 22422	RADICAL VEST	Vestuário	Satélites	83,36	8.459,63	101,48	6,00%	1.029,05	1.307
088 # POL 22422	MULTI PONTO	Vestuário	Satélites	81,59	14.514,68	177,90	6,00%	1.063,97	1.638
068 # POL 22422	TIP TOP	Vestuário	Satélites	43,21	2.480,21	57,40	6,00%	938,52	1.186
092 # POL 22422	MR. KITSCH	Vestuário	Satélites	75,20	5.639,22	74,99	7,00%	749,71	576
129 # POL 22422	STAR SURF	Vestuário	Satélites	46,21	3.771,35	81,61	7,00%	859,73	1.639
146 # POL 22422	CLUBE MELISSA	Vestuário	Satélites	64,20	3.570,86	55,62	5,00%	1.405,92	1.368
095 # POL 22422	RERY	Vestuário	Satélites	57,82	0,00	0,00	0,00%	-	941
133 # POL 22422	ANNUAL	Vestuário	Satélites	56,97	2.580,78	45,30	7,00%	690,08	397
013/15/17 # POL 22422	SCARANZA	Vestuário	Satélites	55,35	10.043,06	181,45	6,00%	2.285,58	1.693
104 # POL 22422	WORLD TENNIS	Vestuário	Satélites	54,05	7.726,64	142,95	4,00%	1.966,97	1.638
113 # POL 22422	HAVAIANAS	Vestuário	Satélites	50,76	8.266,16	162,85	5,00%	1.801,60	1.639
103 # POL 22422	ALEATORY, LACOSTE E	Vestuário	Satélites	49,40	3.685,88	74,61	5,00%	767,47	1.639
083 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	64,40	6.656,74	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
105/107 # POL 22422	TNG	Vestuário	Satélites	75,60	7.185,27	95,04	7,00%	2.124,83	251
044B # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	40,62	4.198,71	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
030 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,79	4.423,01	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
008 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,79	4.423,01	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
118 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,77	4.420,94	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
074B # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	58,56	6.053,09	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
012 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,47	4.389,93	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
033 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	77,67	8.028,40	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
046 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,00	4.341,35	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
028 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,82	4.426,11	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
053/55/57 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	41,94	4.335,15	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
036 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,77	4.420,94	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
031 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	38,78	4.008,52	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
029 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	38,78	4.008,52	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
023 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	38,78	4.008,52	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S01A/S02 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	38,73	4.003,35	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S11B # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	38,70	4.000,25	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
124 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	38,32	3.960,97	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
037 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	37,05	3.829,69	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S11A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	36,12	3.733,56	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
070 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	41,98	4.339,29	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
074A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	54,19	5.601,38	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
009 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	55,70	5.757,46	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
063 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	55,11	5.696,48	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
051 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,35	4.377,53	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S10A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	54,88	5.672,70	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
024 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,86	4.430,25	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
025 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	51,58	5.331,59	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
208 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	51,29	5.301,62	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
043 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	51,00	5.271,64	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S13 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	49,37	5.103,16	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
064 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	46,07	4.762,05	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
016 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	45,80	4.734,14	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
050 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	45,25	4.677,29	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
S07 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	44,88	4.639,05	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
049 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	43,94	4.541,88	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
112 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,88	4.432,31	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
032 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,88	4.432,31	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
026 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	42,86	4.430,25	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
062 # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	47,25	4.884,02	103,37	5,33%	1.205,21	2.131

LUC	Nome Fantasia	Segmento	TipoLoja	ABL	MínimoAtual	MínimoAtualM2	luguel Percentu	VendaM2	PrazoDias
081A # POL 22422	LOJA VAGA	Vaga	Satélites	55,07	5.692,34	103,37	5,33%	1.205,21	2.131
007 # POL 22422	VITA DERM	Serviços Pessoais	Serviços	60,00	4.945,35	82,42	8,00%	525,18	1.611
138 # POL 22422	ARTS COIFFEUR	Serviços Pessoais	Serviços	42,88	0,00	0,00	0,00%	-	1.472
132B # POL 22422	ESTUDIO DA	Serviços Pessoais	Serviços	40,20	3.929,70	97,75	7,00%	1.103,98	1.215
S09 # POL 22422	POLO LOTERIAS	Serviços Pessoais	Serviços	27,58	2.888,07	104,72	0,00%	-	3.465
131 # POL 22422	DAYCOVAL	Serviços Financeiros	Serviços	40,96	5.198,34	126,91	0,00%	-	1.077
S06 C.E. # POL 22422	CAIXAS ELETRONICOS	Serviços Financeiros	Serviços	21,73	0,00	0,00	0,00%	-	3.465
S05 C.E. # POL 22422	CAIXAS ELETRONICOS	Serviços Financeiros	Serviços	19,47	0,00	0,00	0,00%	-	3.465
034 # POL 22422	POLICIA FEDERAL	Serviços Diversos	Serviços	85,76	0,00	0,00	0,00%	-	341
060 # POL 22422	CVC	Serviços Diversos	Serviços	47,02	2.821,20	60,00	0,50%	9.767,21	1.639
S03 # POL 22422	CHAVEIRO CENTER	Serviços Diversos	Serviços	19,62	1.063,47	54,20	6,00%	1.052,24	1.639
114 # POL 22422	AZUL	Serviços Diversos	Serviços	42,88	9.037,33	210,76	1,00%	3.483,16	668
Totais				29.395,67	1.399.336,45	47,60			

PLANTA DE MIX

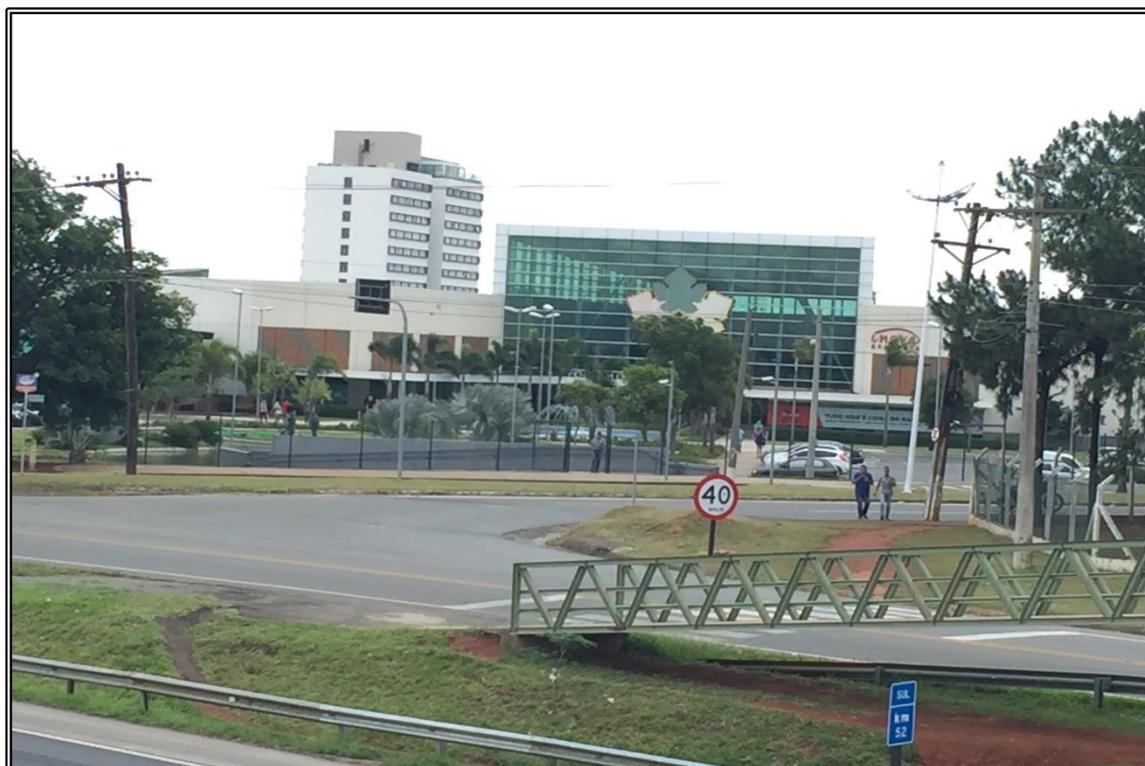
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ENTRADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL E ESTACIONAMENTO



FACHADA



FACHADA



FACHADA



SUPERMERCADO



PARQUE DE DIVERSÕES



C&A



MALL



CENTAURO



CAMISARIA COLOMBO



KALUNGA



CASAS BAHIA



MAGAZINE LUIZA



LOJAS RENNER



ACADEMIA



MALL



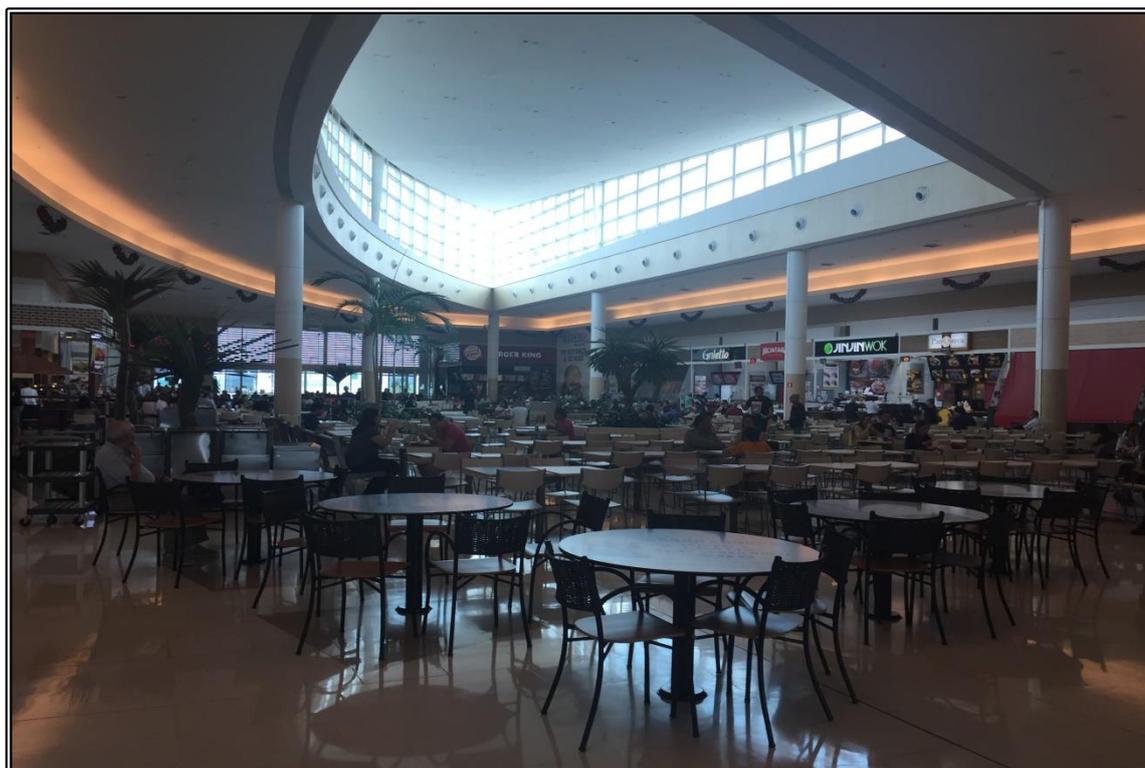
MALL



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ACESSO AO ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



PISTA DE KART



ÁREA DE EXPANSÃO 7.200 M²



DOCAS



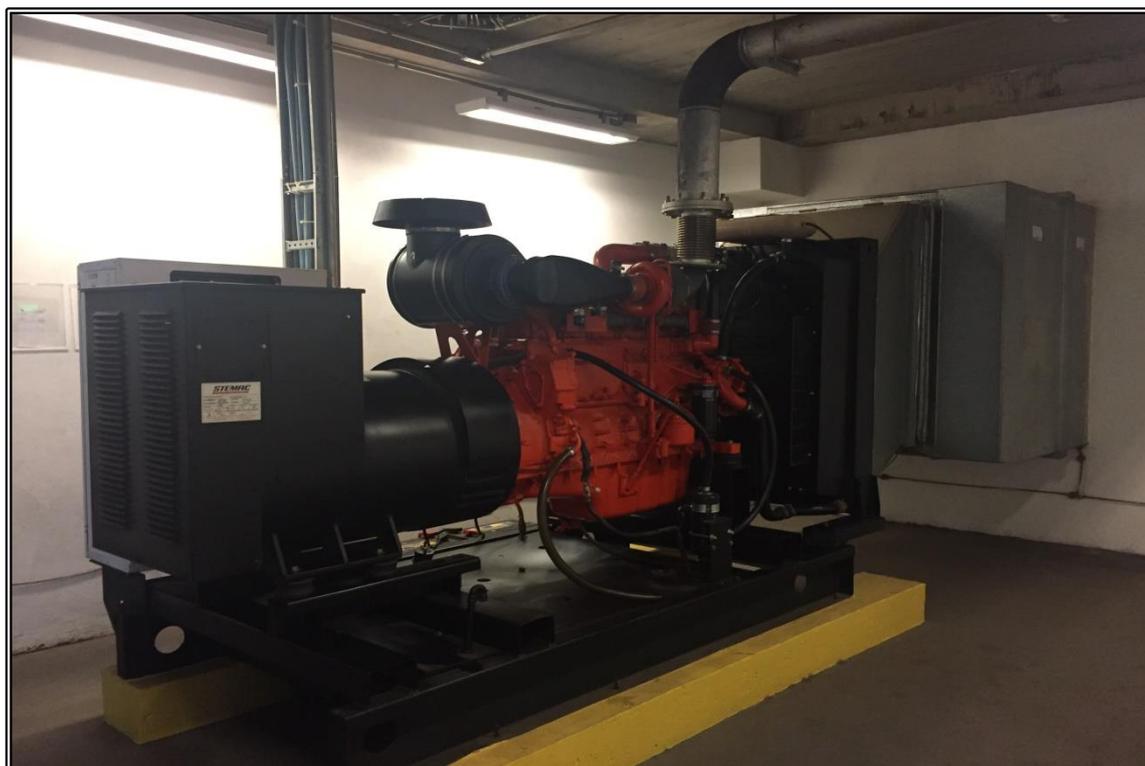
DOCAS



CABINE PRIMÁRIA



SUB ESTAÇÃO



GERADOR



BYPASS GERADOR



ACESSO AO SHOPPING PELA RODOVIA SANTOS DUMOND



ÁREA DO FUTURO HOTEL – 5.600 M²

APRESENTAÇÃO

CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

APRESENTAÇÃO CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Empresa nacional, fundada em 1977 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos e análise de investimentos no Brasil.

Ao longo destes anos a CONSULT tem se firmado como empresa líder em engenharia consultiva com foco na área de avaliação patrimonial e econômica, podendo-se delinear três fases no desenvolvimento e evolução da empresa.

Nos primeiros anos, a CONSULT teve sua atuação concentrada na área de avaliação patrimonial, crescendo rapidamente através de uma aliança entre competência e ética, que teve como resultado o reconhecimento do mercado e a confiança e fidelidade de seus clientes.

A concentração de profissionais capacitados e as necessidades crescentes dos nossos clientes em novos produtos e serviços proporcionaram a oportunidade de uma nova etapa de desenvolvimento, através da criação dos departamentos de Avaliação Econômica de Empresas, Estudos de Mercado, Avaliação e Viabilidade de Empreendimentos e Controle Patrimonial.

A terceira fase, estruturada fortemente em Tecnologia e Conhecimento, decorre de um espírito de pioneirismo e inovação, agregando novos serviços baseados em Sistemas de Informações Geográficas (GIS – Geographic Information System), Sistemas de Gerenciamento de Carteiras Imobiliárias, Equipe de advogados e estagiários para regularizar e implantar a documentação no sistema, Estudos fundamentados em conceitos modernos de Finanças (Valuation) e Estatística (Modelos de Regressão), fornecendo aos administradores sofisticado ferramental técnico e teórico para tomada de decisões.

Mais recentemente, uma nova fase se consolidou com o desenvolvimento de trabalhos ligados a Finanças Corporativas e Controladoria, com a elaboração de Modelos de Projeção dos Demonstrativos Financeiros e Precificação do valor das empresas, bem como participando ativamente do Processo de reestruturação das suas fontes de financiamento dos negócios, buscando otimizar as condições de suas captações de dívidas, como também estudando as possibilidades de capitalização através de novos sócios (Equity).

Nestes projetos a Consult tem estruturado planos de desenvolvimento e de recuperação dos negócios, retomando a viabilidade econômica, financeira e operacional da empresa através de estratégias diversas e combinadas, implementando melhorias e reestruturação nos procedimentos de gestão da empresa e buscando alternativas de financiamento equilibrado dos negócios.

Durante estes anos a CONSULT sempre manteve sua independência e principalmente sua unidade, agregando a seu quadro associativo os melhores profissionais do mercado e mantendo parcerias com as empresas de maior destaque no quadro empresarial.

Um dos principais pilares que permitiram esta solidez e desenvolvimento está centrado em um programa interno de formação profissional que se inicia através de estágios técnicos para universitários, complementados por cursos de pós graduação nas principais universidades e treinamento continuado dentro da empresa, moldando nossos profissionais dentro da filosofia e princípio de trabalho da empresa.

O foco centrado tanto na satisfação dos clientes quanto na motivação de nossa equipe posiciona a CONSULT como empresa de vanguarda no desenvolvimento de produtos e serviços que atendam as mais variadas necessidades do mercado para tomada de decisões em administração, negócios e investimentos, destacando sua atuação nas seguintes áreas.

• AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

- Imóveis urbanos, rurais, culturas, reflorestamento, semoventes;
- Complexos industriais com terrenos, edificações, benfeitorias, máquinas e equipamentos, instalações, móveis, utensílios e veículos;
- Jazidas minerais;
- Embarcações, aeronaves;
- Reavaliação espontânea do Ativo Imobilizado;
- Avaliação de shopping centers, hotéis e outros empreendimentos de grande porte;
- Atualização de Apólice de Seguro;
- Garantia Hipotecária junto a instituições financeiras;
- Projetos junto ao FINEP, BNDES.

• AVALIAÇÃO ECONÔMICA

- Avaliação pelo Método do Fluxo de benefícios futuros, com estudo do comportamento das receitas, despesas/custos nos últimos anos, expressando cenários sob enfoques diferentes;
- Avaliação de ativos intangíveis pelo valor de mercado (marca, clientes, fornecedores);
- Elaboração de relatórios evidenciando cenários econômicos (nacionais e internacionais);
- Elaboração de relatórios com fundamentação econômica, financeira e jurídicas (para sustentação em litígios);
- Determinação do valor patrimonial de empresas, por ação, para abertura de capital, compra e venda, fusão e incorporação;
- Avaliação de pontos comerciais, fundos de comércio, marcas e patentes;
- Consultoria financeira apoiada em conceitos de gestão baseada em valor.

• CONTROLE PATRIMONIAL

- Sistema eletrônico de coleta, transmissão e atualização de dados, com utilização de coletores portáteis;
- Revisão geral dos procedimentos de controles existentes, inclusive, em relação ao atendimento a IN 68, CIAP, etc.;
- Apuração das despesas de depreciação por centros de custo;
- Migração da base de dados ajustada para o sistema do cliente;
- Inventário físico eletrônico e/ou manual, com utilização de etiquetas patrimoniais com código de barras, numeradas, chips (tag's) eletrônicos ou etiquetas antifurto;
- Conciliação físico x contábil e ajustes dos saldos advindos desse processo;
- Implantação de normas e procedimentos para "gestão do patrimônio" das empresas, incluindo inventários periódicos, terceirização dos controles, etc.

• ESTUDOS DE MERCADO E INVESTIMENTOS (REAL ESTATE)

- Consultoria na área de investimentos imobiliários;
- Análise de desempenho de carteiras imobiliárias, taxas de rentabilidade, retorno, riscos, liquidez e tendências;
- Estudo de vocação e reorientação do uso de imóveis;
- Assessoria técnica na formação de empreendimentos;
- Assessoria técnica e acompanhamento na aquisição, venda e locação de imóveis;
- Estudos de viabilidade técnica, econômica e financeira de empreendimentos;
- Pesquisas de mercado e estudos especiais no setor imobiliário, utilizando as ferramentas de Sistema de Informações Geográficas através do aplicativo MAPTITUDE, Modelos de Regressão através do aplicativo INFER e outras técnicas de análise envolvendo conceitos específicos de Engenharia de Avaliações e Finanças.

• GESTÃO DE CARTEIRAS IMOBILIÁRIAS

- Equipe técnica de advogados e estagiários especializada em levantamento da documentação imobiliária, regularização e implantação em sistema,
- Departamento especializado em validação técnica e desenvolvimento em georreferenciamento para efeito de certificação junto ao INCRA e regularização registraria
- Estruturação de modelo de gestão de carteiras imobiliárias com foco na Geração de Valor para o acionista;
- Análise de desempenho de carteiras imobiliárias, taxa de rentabilidade, retorno, risco, liquidez e tendências;
- Software para gestão integrada com enfoque no controle físico e documental das propriedades, contratos, regularidade, conteúdo geográfico, fotos, plantas, croquis, fluxos de caixas individualizados e indicadores de performance padronizados.

• FINAÇAS CORPORTIVAS E CONTROLADORIA

- Elaboração de planos de negócios;
- Elaboração de planos de recuperação para processos judiciais ou extrajudiciais;
- Estruturação de modelos conceituais de avaliação de desempenho de empresas, unidades de negócios, entre outras entidades;
- Assessoria técnica para as equipes de gestão das empresas, principalmente com foco em Finanças Corporativas e Controladoria, visando esta necessidade de reestruturação da empresa;
- Apoio e desenvolvimento de modelos de decisão para os negócios;
- Apoio na estruturação e desenho para implantação de sistemas de informações contábeis, financeiras e econômicas;
- Cálculos e revisão de cálculos financeiros, entre outras atividades ligadas a finanças e controladoria.

• EQUIPE TÉCNICA

A equipe responsável pela coordenação dos trabalhos da Consult é composta pelos seguintes profissionais cujo perfil básico apresentamos abaixo:

- Sylvio Wey de Almeida: Engenheiro Civil (1984/1988 – Universidade Mackenzie). Pós-graduação Latu Sensu em Gerenciamento na Construção Civil (1993/1997 - FDTE – POLI/USP). MBA em Gestão Financeira e Risco – Pós-graduação Latu Sensu (2000/2001 – FIPECAFI – FEA/USP), com especialização em avaliação e finanças, desde 1985 com experiência no setor;
- Luiz Antonio Gerardi: Engenheiro Civil (1972/1976 – Fundação Armando Álvares Penteado - FAAP); GVPEC – Gestão da Qualidade Total (1995 - FGV); Especialização em Direito Imobiliário (1997 – FMU-SP), desde 1976 com experiência no setor;
- Carlos Eduardo Fonseca: Engenheiro Civil (1990/1994 – Universidade Mackenzie), Economista (2005/2008 – Universidade Anhembi Morumbi). Pós-graduação Latu Sensu em Gerenciamento na Construção Civil (1995/1997 - FDTE – POLI/USP). MBA em Mercado de Capitais – Pós-graduação Latu Sensu (2003/2004 – FIPECAFI – FEA/USP), curso de especialização em finanças corporativas (1998 – FGV), desde 1992 com experiência no setor;
- Silvio José Velludo: Engenheiro Civil (1992-1996 – UNESP - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita). Pós-graduação Latu Sensu em Gestão e Tecnologias Ambientais (2002-2004 - FDTE – POLI/USP), MBA - Real Estate, Economia Setorial e Mercados (2013 - 2016 – FDTE – POLI/USP), com experiência no setor desde 1997;

- Roberto Mauro Costa, FAAP – Engenharia Civil, Pós Graduação em Concreto Protendido, Pós graduação em Análise de Sistemas, MAUA- Sistemas de Informação, Profissional: GAFISA, estagiário em obras; Banco ITAU Crédito Imobiliário, Chefe da Engenharia e Processos, Coordenador de Engenharia e Administração de Crédito na ACRESP (associação das empresas de Crédito Imobiliário); Banco Safra, Superintendente da área Imobiliária e Compras, desde 1978 com experiência no setor;
- Eduardo Afonso Fava: Engenheiro Civil (1976 – Universidade Mogi das Cruzes). Avaliação de Imóveis (IBAPE), desde 1980 com experiência no setor;
- Katia Reimy Kuwabara de Almeida: Arquiteta e Urbanista (2001/2006 UNIP – Universidade Paulista). Autocad avançado (2005 – Fupam – USP). 3D Studio Max (2007 – Cadritech). Marketing Serviços (2011 – FGV), desde 1987 com experiência no setor;
- Mauricio Elias Jorge: Engenheiro Agrônomo (1993/1997 – Faculdade de Agronomia Dr. Francisco Maeda-FAFRAM / ESALQ). MBA em Gestão e Tecnologias Ambientais – Pós-graduação Lato Sensu (2002/2005 – USP/POLI/PECE), desde 2001 com experiência no setor;
- Luiz Antonio Grell de Moraes: Engenharia Operacional Mecânica Automobilística (1972 - Centro Universitário da FEI). Engenharia Industrial Mecânica de Produção (1975 - Centro Universitário da FEI). Pós-graduação em Engenharia de Segurança do Trabalho (1976 - FEI). Engenheiro Civil (1978 - Universidade Mackenzie). Mestrado em Ciências, área de Tecnologia Nuclear-Materiais pelo IPEN- Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares (2008). Professor do Curso de Graduação da Universidade Guarulhos, desde 1978 com experiência no setor;
- Marco Antonio Berto: Graduação em Ciências Jurídicas e Sociais, UNAERP – Faculdade Laudo de Camargo. Ano de conclusão 1981. Pós Graduação – Lato Sensu em Contabilidade e Controladoria (nível de especialização) pela Instituição Moura Lacerda – concentração em custos – Tema Custo de Oportunidades e os Sistemas Avançados de Informações Contábeis, Conclusão 30/09/1994. Pós Graduação em Contabilidade e Controladoria – Stritu Sensu - (nível de mestrado) pela Universidade de São Paulo – FEA/USP – concentração em Gestão Econômica e Controladoria. Defesa da tese em 24/04/2001, desde 1982 com experiência no setor.

Os profissionais relacionados acima estão à frente dos trabalhos, participando dentro de suas especialidades.

• REFERÊNCIAS TÉCNICAS

Dentro do segmento de avaliações, estudos e análises do mercado imobiliário, podemos fornecer as seguintes referências de clientes, que prestamos serviços regularmente nos últimos anos:

1. RB Capital – Sr. Régis D’Alagnese – Tel.: (5511) 3127-2851
2. Credit Suisse Hedging-Griffo– Sr. João Phelipe Toazza – Tel.: (5511) 3704-8630
3. FUNCESP – Fundação CESP – Sr. Francisco Fabrini Augustinis – Tel.: (5511) 3068-3295
4. SABESPREV – Fundação SABESP – Sr. Cesar Soares Barbosa – Tel.: (5511) 3145-4606
5. Votorantim Wealth Management– Sr. Mário Okazuka – Tel.: (5511) 5171-5079
6. Banco Bradesco – Sr. Edson Garcia – Tel.: (5511) 3684-4368
7. Grupo Votorantim – Sr. André Monteiro – Tel.: (5511) 3475-3364
8. Banco Citibank – Sr. Paulo Brito – Tel.: (5511) 4009-7740
9. Oliveira Trust – Sr. Leonardo Lima – Tel.: (5521) 3514-0000
10. Grupo Admix – Sr. Cesar Augusto Antunes Silva – Tel.: (5511) 3491-1111
11. Bar do Alemão (Sarayu Rest. e Partic.). – Sr. Marcel Fleischmann – Tel.: (5511) 3895-1191
12. Grupo Rezek – Sr. José Ricardo Rezek – Tel.: (5511) 3750-2910
13. Realty Properties – Sr. Emilio José de Almeida Westermann – Tel.: (5511) 3077-4000
14. XP Gestão de Recursos Fundos Estruturados – Sr. Gustavo Parizzi – Tel.: (5511) 3526-1853
15. Banco Fibra – Sr. Cleber Tadeu Panzuto – Tel.: (5511) 3847-4633
16. Instituto Ayrton Senna – Sra. Samira Miguel- Tel.: (5511) 2974-3020

• CARTEIRA TRABALHOS REALIZADOS

Considerando-se o perfil específico dos trabalhos desenvolvidos para operações com empreendimentos e empresas, destacando-se os Estudos de Mercado, Análise de Investimentos e Avaliações, relacionamos abaixo os trabalhos de destaque neste segmento.

ANO	PROJETO
2000	CDHU -CIA. DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO: pesquisa imobiliária e análise de valores genéricos de terrenos na Região Metropolitana de São Paulo.
2000	ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A: avaliação e análise econômico financeira do projeto do terminal portuário no Município de Itapoá, Estado de Santa Catarina.
2001	TELESP CELULAR (VIVO): pesquisa imobiliária e análise de valores genéricos de terrenos para escritórios na Zona Sul de São Paulo, gerando um modelo para o comportamento de alugueis nesta região acoplado a um sistema GIS com banco de dados de escritórios, que está servindo para o desenvolvimento de uma operação imobiliária da nova sede corporativa da companhia.
2000 a 2002	CDHU - CIA. DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO: Elaboração, para o CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, de sistemática de valoração de terrenos urbanos na Região Metropolitana e mais 26 municípios do interior de São Paulo através de modelos de regressão linear múltipla, com elaboração de banco de dados acoplado com um sistema de GIS (geographic information System). Este trabalho foi premiado como o trabalho do ano de 2001 pelo Instituto de Engenharia de São Paulo
2003	SABESPREV –FUNDAÇÃO SABESP DE SEGURIDADE SOCIAL: avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira dos Fundos de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca e Memorial Office e Shopping Metrô Tatuapé em São Paulo.
2003	CITYCON ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA: Análise de viabilidade econômico-financeira do empreendimento hotel da marca Íbis do grupo Accor, com 130 apartamentos, área construída de 4.494,07 m ² projetada em um terreno de 2.560,00 m ² em Palmas/TO, visando a sua implantação sob a ótica dos empreendedores, bem como determinação do valor de mercado das unidades hoteleiras para potenciais investidores pulverizados, definindo inclusive o perfil e a origem destes investidores.

2003	SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DO RIO DE JANEIRO: Análise do retrofit do conjunto residencial composto por 3 torres denominados Ed. Ancheta, Ed. Barth e Ed. Nóbrega, localizados à Praia do Flamengo no 186 e Ruas Machado de Assis e Almirante Tamandaré, Bairro do Flamengo, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.
2003	FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS: avaliação técnica e análise econômico-financeira do empreendimento composto por 5 loteamentos residenciais localizados no município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo.
2004 a 2006	GRUPO EMBRATEL: Avaliação Econômica Financeira, Contábil e Patrimonial a mercado de diversas empresas do grupo.
2004	CUSHMAN & WAKEFIELD SEMCO: Avaliação de 5900 imóveis de uma única empresa em diversas localidades do Brasil. O projeto envolveu uma equipe de mais de 400 pessoas distribuídas no território nacional.
2004	SABESPREV –FUNDAÇÃO SABESP DE SEGURIDADE SOCIAL: Avaliação e diagnóstico da carteira de investimentos imobiliário da fundação, assessorando na tomada de decisão sobre a reorientação dos investimentos neste segmento.
2004	SABESPREV –FUNDAÇÃO SABESP DE SEGURIDADE SOCIAL: _ Avaliação e análise do empreendimento visando a orientação e tomada de decisão a respeito de uma possível permuta entre uma participação no empreendimento Península do Tucuruçutuba e o antigo flat, em construção, denominado Panamby Classic Flat e que será repaginado para apartamentos de 01 e 02 dormitórios, localizado à Rua José Gustavo Bush, Bairro do Morumbi, Cidade e Estado de São Paulo.
2004	GRUPO VOTORANTIM: desde o ano de 2002 estamos desenvolvemos um sistema de informações que organiza e controla a situação documental da carteira de imóveis da empresa.
2004	A.C. LOBATO S.A.: Avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira da Marina Verolme S.A., localizada na Av.Winston Maruca s/nº, Bairro Jacuacanga, altura do Km 473 (antigo Km 81 da Rodovia Rio-Santos), Município de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro. Área de terreno 347.594,00 m2 e 779 vagas secas para barcos e 74 vagas molhadas.
2004	MÉTODO ENGENHARIA S.A.: Determinação do Valor Econômico da empresa.
2005	Grupo de empresários representados por Marcio Hanna Hanasi Youssef, Flavio Gonçalves Moreira e Rafik Jean Kassis : elaboração de estudo preliminar de viabilidade mercadológica e econômico-financeira do projeto de Franquia da Rede Burger King no Estado do Rio de Janeiro.

2005	PANEX PRODUTOS DOMÉSTICOS LTDA.: tendo por objetivo determinar o Valor Econômico da Empresa e de seu Patrimônio Líquido, bem como a avaliação econômica das marcas PANEX, CLOCK, ROCHEDO E PENEDO, utilizando-se para tanto dos critérios usuais de fluxos de caixa descontados.
2006	TRANSPORTADORA TOMÉ: estudo de viabilidade econômica de Terminal intermodal em Hortolândia/SP
2006	AEROS FUNDO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR: Avaliação do Shopping Iguatemi Maceió
2006	INSTITUTO AERUS DE SEGURIDADE SOCIAL: Avaliação dos Shoppings “D” e Light
2006	ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO: procedeu um parecer técnico sobre o modelo econômico utilizado pela ABYARA para análise dos empreendimentos e do negócio, contemplando os 32 projetos lançados em 2.005.
2006	TAM LINHAS AÉREAS S.A.: procedeu a análise econômico-financeira de alternativas referentes a operação de transporte de cargas da TAM no aeroporto de Congonhas.
2007	CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.: procedeu um parecer técnico sobre o modelo econômico utilizado pela CR2 para análise dos empreendimentos contemplando 11 empreendimentos lançados entre 2.000 e 2.005, sendo 9 incorporações residenciais, 1 aparthotel e 1 loteamento.
2007	HELIOTEK MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS,: tendo por objetivo determinar o Valor Econômico a Empresa e de seu Patrimônio Líquido, utilizando-se para tanto dos critérios usuais de fluxos de caixa descontados.
2007	ODONTO A SAÚDE EMPRESARIAL: tendo por objetivo determinar o Valor Econômico da empresa e de seu patrimônio Líquido, utilizando-se para tanto dos critérios usuais de fluxos de caixa descontados.
2007	TIGRE S/A: análise de highest and best use de imóveis industriais
1999 a 2009	RIO BRAVO CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.: Avaliação Econômica Financeira e Patrimonial de diversos empreendimentos e imóveis em diversas localidades do território brasileiro.
2006 a 2007	BANIF INVESTMENT BANKING: Avaliação Econômica Financeira e Patrimonial de empreendimentos e imóveis em diversas localidades do território brasileiro.
2005 a 2010	FUNDAÇÃO CESP: Avaliação dos Shoppings Paulista, West Plaza, Plaza Sul e Iguatemi (São Paulo), Mapin ABC (S. André) e Piracicaba

2006 a 2009	HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. – Avaliação de diversos Shoppings e imóveis em todo território nacional, com destaque para o D. Pedro (Campinas), Plaza Sul (SãoPaulo), Goiabeiras (Cuiabá) entre outros.
2005 a 2010	PSS SEGURIDADE SOCIAL: Avaliações anuais do Shopping Morumbi – São Paulo
2005	KLABIN SEGALL: Desenvolvimento de modelos de precificação de cotas de fundos de investimento em participação em carteira de empreendimentos imobiliários de incorporações residenciais
2006 e 2007	KLABIN SEGALL: Desenvolvimento de modelos de projeção de demonstrativos financeiros e precificação do valor da empresa para fins de planejamento e orçamento interno da companhia.
2007	EDS: Elaboração e Estudo de Viabilidade para Reforma / Retrofit do Ed. Comercial EDS Alphaville – Barueri - SP
2008 a 2009	CDHU - CIA. DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO: Avaliação em andamento da carteira de crédito de aproximadamente 320.000 contratos de financiamento habitacional no Estado de São Paulo.
2008	SCOPEL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO: Desenvolvimento de modelos de projeção de demonstrativos financeiros e precificação do valor da empresa para fins de planejamento e orçamento interno da companhia.
2008	SABESP: Análise de vocação e estudos de viabilidade para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em uma área de 252.356,75 m2 localizada na Av. Gastão Vidigal esquinas com a Marginal Tietê e Rua Major Paladino, Vila Leopoldina – SP.
2008	RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A.: avaliação do ativo representado pelas debêntures de participação no resultado do empreendimento residencial denominado “Condomínio Villagio Dell’ Armonia”, Bairro do Sacomã - SP.
2008	RB CAPITAL: Estudo de viabilidade e avaliação dos empreendimentos imobiliários residenciais localizados no Parque Novo Mundo e Campinas – SP, para fins de negociação de participações.
2006 a 2009	VOTORANTIM METAIS: prestação de serviços no controle e regularização da documentação imobiliária com alocação de advogados e estagiários da Consult no acompanhamento diário nas instalações do cliente.
2007 a 2009	VOTORANTIM CELULOSE E PAPÉIS: prestação de serviços no controle e regularização da documentação imobiliária com alocação de advogados e estagiários da Consult no acompanhamento diário nas instalações do cliente.

2009	TERRAS ALTAS EMPREENDIMENTOS DE HOTELARIA E LAZER LTDA.: tendo por objetivo determinar o Valor Econômico da empresa e de seu patrimônio Líquido, utilizando-se para tanto dos critérios usuais de fluxos de caixa descontados.
2005 a 2009	CITIBANK: Avaliação patrimonial de imóveis em diversas localidades do território brasileiro.
1998 a 2009	BRADESCO: Avaliação patrimonial de diversos imóveis de propriedade do Grupo em todo o território nacional.
2008 a 2009	BANCO VOTORANTIM: Avaliação patrimonial de diversos imóveis, shopping e Maquinas para efeito de composição de garantias para clientes do banco em todo o território nacional.
2008 a 2009	VOTORANTIM CIMENTOS: apoio para o planejamento estratégico - projeto biomassa com o objetivo de rastrear áreas de mapeamento nas cidades do Rio de Janeiro, Goiânia e Distrito Federal
2007 a 2010	ADMIX: elaboração de avaliação e planos de negócios em geral, visando a aquisição de novas empresas que foram incorporadas ao grupo ou mesmo empresas ou unidades de negócios que foram vendidas.
2009	RB CAPITAL: análise de viabilidade econômico-financeira do Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo de Investimento Imobiliário – FII” montante de R\$ 132 milhões “Oferta”) de forma que o FII se torne o proprietário de imóveis oriundos de CRI
2009	RG LOGÍSTICA E PORTOS S.A. (REDE GUSA): Avaliação de um porto no Guarujá/SP
2009	ROSSI RESIDENCIAL: avaliação de 3 grandes áreas em Manaus/AM
2009	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO: avaliação econômico-financeira do Shopping Via Park Rio de Janeiro
2010	RB CAPITAL: análise de viabilidade econômico-financeira do Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo de Investimento Imobiliário – FII” montante de R\$ 200 milhões “Oferta”) de forma que o FII se torne o proprietário de imóveis oriundos de CRI
2010	PSS SEGURIDADE SOCIAL (fundo de pensão da Philips): Determinação do valor das debêntures da Hauscenter empresa cotista do WTC, empreendimento imobiliário na capital de São Paulo composto de hotel, shopping D&D, escritórios e casa de eventos.
2010	NAVARRO ADVOGADOS: Uma empresa internacional adquiriu o antigo hotel Hilton investiu em um amplo retrofit adaptando para escritórios com objetivo de lançar um fundo de investimento imobiliário utilizando a avaliação da Consult.

2010	BANCO BIC: Avaliação e estudo de viabilidade de loteamento de grande porte em cidade satélite de Brasília.
2010	TRX REALTY: análise de viabilidade econômico-financeira do Fundo de Investimento Imobiliário (TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII” montante de R\$ 200 milhões “Oferta”) de forma que o FII se torne o proprietário de um portfólio de galpões prontos e alugados que gerarão renda
2010	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO.: avaliação dos Shoppings Plaza Sul e Penha em São Paulo e Tivoli Shopping em Santa Bárbara D’Oeste – SP.
2010	FUNDAÇÃO CESP: avaliação econômico-financeira do Shopping D situado na Avenida Cruzeiro do Sul 1100, São Paulo - SP.
2010	FUNDAÇÃO CESP: avaliação econômico-financeira do Shopping Center Iguatemi, localizado na AV. Faria Lima, 2232, São Paulo - SP
2011	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO.: avaliação econômico-financeira do Shopping Goiabeiras em Cuiabá - MT.
2011	SABESPREV: avaliação econômico-financeira do Shopping Center Metrô Tatuapé, localizado na Rua Dr Melo Freire, São Paulo - SP
2011	T-MALL – GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS: avaliação econômico-financeira do Tacaruna Shopping Center, localizado na Av. Agamenon Magalhães, 153, Recife - PE.
2011	BANCO BRADESCO: Avaliação destinada a crédito imobiliário de 525 imóveis na Cidade e Grande São Paulo.
2011	BANCO BRADESCO: Avaliação de aproximadamente 400 imóveis patrimoniais do Bradesco localizados em diversos estados do Brasil.
2011	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO: Avaliação dos imóveis que compõem o Fundo de Investimento Imobiliário Logística e Real State.
2011	VOTORANTIM WEALTH MANAGEMENT: Avaliação de imóveis para aquisição do Fundo de Investimento Imobiliário.

2011	BANCO BTG PACTUAL: Avaliação de diversos imóveis para a composição de garantias hipotecária
2011	CALÇADOS PAQUETÁ: Avaliação dos imóveis e pontos comerciais que compõem o patrimônio da empresa.
2011	TRX REALTY: Análise de viabilidade econômico-financeira do Fundo de Investimento Imobiliário (“FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA – FII” montante de R\$ 150 milhões “Oferta”) de forma que o FII se torne o proprietário de um portfolio de galpões prontos e alugados que gerarão renda.
2011	TRX: Medições das Obras da ATENTO (Santos e Rio de Janeiro) e da MAGNA (Camaçari).
2011	FACHESF: Avaliação patrimonial de diversos imóveis, dentre eles os Edifícios Sede e Operacional do Sistema (CHESF: Cia Hidrelétrica do São Francisco).
2011	MRV (Mattos, Rodeguer Neto e Victoria Sociedade de Advogados): Avaliação do Hospital e Maternidade Brasil, localizado em Guarulhos, para fins de locação.
2011	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO: Avaliação econômico-financeira do empreendimento CCS/LAPA, localizado em São Paulo.
2011	FIBRIA CELULOSE S.A: Avaliação de 23 Fazendas na região de Conselheiro Pena-MG, para compra e venda e orientação para comercialização.
2011	CSHG – Incorporador Brookfield: Construtora Nassau Empreendimentos – Avaliação do Shopping que será implantado na antiga fabrica da Pirelli em Santo André.
2011	CSHG: Avaliação dos Shoppings em operação Plaza Sul e Penha.
2011	CSHG – Incorporador Brookfield: Construtora São José - Auditoria dos contratos, visando a aferição das informações contidas nos contratos de locação das lojas do Shopping Mooca
2011	CSHG – Incorporador Brookfield: Construtora São José - Vistoria técnica de inspeção predial do Shopping Center Mooca, em fase final de construção, com intuito de identificar eventuais vícios construtivos e demais documentos.

2011	CSHG – Incorporador Brookfield: Construtora São José – Avaliação do Shopping Mooca em fase final de implantação na antiga fabrica da Ford no bairro da Mooca cidade de São Paulo.
2011	TRX REALTY – Inquilino /Atmosfera: Vistoria técnica de inspeção predial, dando o diagnostico do estado de conservação considerando-se o nível 1 das normas de inspeção predial do IBAPE, no momento o inquilino esta iniciando a ocupação de um Galpão em Xerem,. Duque de Caxias/RJ para ter um parâmetro de qualidade quando da entrega do imóvel.
2011	TRX REALTY: Construtora Ghimel, Built to Suit: Magna laudo de vistoria para medição de obra de um Galpão Industrial em Santo Antonio da Patrulha/RS, para a liberação de parcelas de financiamento.
2011	TRX REALTY: Inquilino LUFT: Vistoria técnica de inspeção predial, dando o diagnóstico do estado de conservação e apontando reparos necessários considerando-se o nível 1 das normas de inspeção predial do IBAPE, em Galpão em Jandira/SP.
2011	SABESPREV (Fundo de Pensão da Sabesp): Determinação do valor das cotas do Fundo Imobiliário (FII) Agua Branca.
2011	SABESPREV (Fundo de Pensão da Sabesp): Vistoria técnica de inspeção predial, dando o diagnóstico do estado de conservação e apontando reparos necessários considerando-se o nível 1 das normas de inspeção predial do IBAPE, em conjunto de escritório em São Paulo/SP.
2012	ECONOMUS: Avaliação de edifício comercial localizado na Vila Mariana (São Paulo) para apoio à aquisição.
2012	ADNAN ADVOGADOS: Avaliação de imóvel industrial em Nova Xavantina/MT para apoio à operação de arrendamento.
2012	STARBUCKS: Avaliação de unidades comerciais para apoio à renovatória de aluguel.

2012	DROGASIL: Avaliação de unidades comerciais para apoio à renovatória de aluguel.
2012	TRX REALTY: Medições de obras de prédios comerciais e industriais (modelo built to suit).
2012	TRX REALTY: avaliação de gleba industrial com cerca de 990.000 m ² em Macaé/RJ.
2012	BIC BANCO: Avaliação da Fazenda Xaraés, localizada no Município de Chapada dos Guimarães/MT.
2012	YAMAHA: Avaliação de uma Fazenda, localizada na Cidade de Araguari/MG.
2012	BANCO ABC BRASIL: Avaliação da Fazenda Bela União, localizada no Município de São Gabriel/RS.
2012	PAQUETÁ CALÇADOS: Avaliação da Fazenda Paquetá, localizada no Município de Ponta Porã/MS.
2012	O TELHAR: Avaliação das Fazendas Terra Amiga e Sete Lagoas localizadas em Minas Gerais.
2012	BANCO DO BRASIL /VOTORANTIM WEALTH MANAGEMENT – Avaliação de 85 imóveis para a constituição de fundo imobiliário
2012	BSP – BRADESCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – Avaliação de imóveis para a definição de estratégia de investimentos
2012	VOTORANTIM WEALTH MANAGEMENT – Avaliação de imóveis para a constituição de fundo imobiliário
2012	BANCO CITIBANK S.A – Avaliação dos prédios das agências em todo o território nacional para fins de renovação de contrato de locação
2012	SÃO PAULO ALPARGATAS S.A. – Avaliação de imóveis para operação de desmobilização

2012	HOSPITAL ALBERT EINSTEIN – Avaliação de Ativos imobiliários
2012	HEDGING GRIFFO – Avaliação dos shoppings Plaza Sul e Penha em S. Paulo e Goiabeiras em Cuiabá - MT
2012 a 2015	T-MALL – Avaliação dos Shoppings Tacaruna e Plaza Casa Forte localizados em Recife/PE
2012	AEROS – Avaliação do Shopping Iguatemi Maceió em Maceió - AL
2012	RB CAPITAL: Avaliação Shopping Center em Guaratinguetá – SP e Shopping Center em Belo Horizonte – MG.
2013	Valtecsa “Madrid” – Avaliação de Cimenteiras do Grupo CIMPOR em Cezarina e Bodoquena
2013	Fibria Celulose S.A – Imóveis rurais localizados em Agudos, Bauru e Avaí
2013	Votorantim Siderurgia – Avaliação de imóveis rurais
2013	Arcelormittal Brasil S.A. - Avaliação de imóveis rurais
2013	Banco GMAC S.A. - Avaliação de imóveis rurais
2013	Banco Yamaha Motor do Brasil S.A. - Avaliação de imóveis rurais
2013	Banco Votorantim S.A. - Avaliação de imóveis rurais
2013	TRX – avaliação de glebas em Cabreúva, Hortolândia e Piracicaba/SP
2013	Funenseg – avaliação de conjuntos comerciais em São Paulo para apoio à operação de compra e venda
2013	CPFL – avaliação de diversos imóveis no Estado de São Paulo e Interior
2013	Votorantim Wealth Management – Avaliação de 70 imóveis para a constituição de novo fundo imobiliário

2013	Hedging-Griffo – Avaliação de Galpão e escritório localizados na Cidade Atibaia, Estado de São Paulo.
2012 e 2013	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano/ Prefeitura de São Paulo: Elaboração dos Estudos de Avaliação Econômica, compreendendo a prospecção mercadológica, estimativa de custos e receitas da Operação Urbana Consorciada dentro do projeto dos estudos urbanísticos e dos estudos complementares das operações urbanas consorciadas Rio Verde-Jacu (lote 1), conforme disposição do Edital da Concorrência nº 01/2011/SMDU. A região da Operação Urbana Consorciada Rio Verde – Jacu está localizada na Zona Leste do Município, incluindo áreas das regiões administrativas de São Miguel Paulista, Itaquera e São Mateus, cortadas pela antiga Estrada do Pêssego, atual complexo viário Jacu-Pêssego/Nova Trabalhadores. Estende-se sobre um território de aproximadamente 11 mil hectares e concentra cerca de 1.320.138 habitantes, o que representa cerca de 11,7% da população total residente na cidade (11.253.503 hab), conforme censo IBGE– 2010.
2013	Oliveira Trust – Avaliação do Edifício Ourinvest – Fundo de Investimento Imobiliário localizado na Cidade e São Paulo.
2013	 Holding – Grupo José Alves – Avaliação de Galpão localizado na Cidade Maringá, Estado do Paraná.
2013	Votorantim Industrial S/A – Avaliação do Prédio Engemix localizado no Jaguaré, Estado de São Paulo. Avaliação de (16 andares + térreo) do Edifício José Ermírio de Moraes localizado na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco.
2013	TRX Investimentos Imobiliários S.A – Avaliação do imóvel (HUBNER) localizado na Cidade de Araucária, Estado do Paraná .Avaliação do imóvel (MÓVEIS D’ ITALIA) localizado na Cidade de Monte Belo Sul, Estado do Rio Grande do Sul e Avaliação do imóvel as margens do anel viário e da Rod. Luiz de Queiroz em Piracicaba, Estado de São Paulo.
2013	RB Capital – Avaliação dos Imóveis localizados na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, São José dos Pinhais e Ibiporã, Estado do Paraná, Contagem, Estado de Minas Gerais e São Paulo .

2012-2013	Banco Citibank S/A – Avaliação dos prédios das agências em todo o território nacional para fins de renovação de contrato de locação
2013	São Paulo Alpargatas S.A. – Avaliação de imóveis para operação de desmobilização
2013	Hospital Albert Einstein – Avaliação de Ativos imobiliários
2013	Valtecsa “Madrid” – Avaliação de Cimenteiras do Grupo CIMPOR em Cezarina e Bodoquena
2013	Votorantim Wealth Management – Avaliação de imóveis para a constituição de fundo imobiliário
2012-2013	Banco do Brasil /Votorantim Wealth Management – Avaliação de 85 imóveis para a constituição de fundo imobiliário e reavaliação do FII
2013	Admix – Inspeção predial do Edifício Allianz localizado na Consolação, Estado de São Paulo.
2013	RB CAPITAL – Avaliação do Shopping Cidade Norte em S. José do Rio Preto - SP.
2013	Votorantim Wealth Management – Avaliação de análise de viabilidade econômico-financeira com o objetivo de avaliar eventual oferta pública secundária de cotas fundo imobiliário e reavaliação do FII.
2014	FUNDAÇÃO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL - PETROS: Avaliação do Shopping Vitória localizado em Vitória - ES
2013	Orteng Equipamentos e Sistemas – Avaliação de 05 imóveis localizados na Cidade de Contagem/MG com objetivo de análise para determinação do valor de mercado através de análise econômico-financeiro e fluxo de caixa descontado e determinação do valor locativo.

2014 a 2015	TERRAL SHOPPING CENTERS: Avaliação dos shoppings Buriti, Portal, Sul, Portal Sul, Aguas Lindas e Buriti Rio Verde localizados no Estado de Goiás e Buriti Guará, localizado em Guaratinguetá – SP
2014	REP REAL STATE PARTNERS: Avaliação do Shopping Bay Market localizado em Niteroi – RJ
2014	FUNDAÇÃO CELPOS: Avaliação do Shopping Guararapes localizado em Jaboatão dos Guararapes – PE
2015	BR CAPITAL: Avaliação do Shopping Praça da Moça em Diadema – SP e Shopping Moinhos de Vento em Porto Alegre - RS..
2015	PREVIDÊNCIA USIMINAS: Avaliação do BH Shopping Center em Belo Horizonte – MG..
2015	RENOVADORA DE PNEUS RODABEM / CAMATTARI COMÉRCIO DE PNEUS. Estruturação de um plano de recuperação dos negócios, retomando a viabilidade econômica, financeira e operacional da empresa através de estratégias diversas e combinadas, implementando melhorias e reestruturação nos procedimentos de gestão da empresa e buscando-se alternativas de financiamento dos negócios através de soluções que envolvem captação de recursos através de novos financiamentos (“debt”), com a reestruturação da dívida e captação de recursos adicionais de terceiros ou eventualmente com a busca de investidores de capital (“equity”). Também estamos assessorando e dando apoio técnico para a equipe de gestão da Rodabem/Camattari, principalmente com foco em Finanças Corporativas e Controladoria, visando está necessidade de reestruturação da empresa.
2015	SQ PARTICIPAÇÕES S.A. Determinação do Valor Econômico da empresa e de seu patrimônio Líquido, para fins de ajuste societário, utilizando-se para tanto dos critérios usuais de fluxos de caixa descontados, visando assim estabelecer um modelo de simulação econômica dos negócios que possibilite efetuar a mensuração do incremental de valor advindo dos seus ativos dentro do planejamento atual apresentado pelos executivos da empresa.

2015	<p>HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A. Determinação da vida útil remanescente das edificações e benfeitorias para a finalidade de apoio a operações contábeis quanto ao Valor depreciável e período de depreciação, dos seguintes empreendimentos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Shopping Fashion Mall com 15.502 m2 de área bruta locável;- Hotel em Biriqui com 64 UH;- Hotel em Araçatuba com 59 UH.
2015	<p>AMPERSYSTEMS LTDA – EPP e AMPERSYSTEMS COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA LTDA - ME. Determinação do Valor Econômico da empresa e de seu patrimônio Líquido, para fins de análise de venda, utilizando-se para tanto dos critérios usuais de fluxos de caixa descontados, visando assim estabelecer um modelo de simulação econômica dos negócios que possibilite efetuar a mensuração do incremental de valor advindo dos seus ativos.</p>
2015	<p>EMPARSANCO S.A. – Em Recuperação Judicial. Elaboração de plano de recuperação judicial em atendimento ao artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, promulgada em 9 de fevereiro de 2.005 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas “LFR”), tem por objetivo primordial demonstrar, nos termos da LFR, as bases financeiras, operacionais e estratégicas para superação da sua crise estrutural, econômica e financeira, de forma a preservar e maximizar sua função social como entidade geradora de bens, recursos, empregos e tributos.</p>
2010 até hoje	<p>MIPAL – INDÚSTRIA DE EVAPORADORES LTDA. Elaboração de Modelo de Projeção dos Demonstrativos Financeiros e Precificação do valor da empresa, bem como participar ativamente do Processo de reestruturação das suas fontes de financiamento dos negócios, buscando otimizar as condições de suas captações de dívidas, como também estudar as possibilidades de capitalização através de novos sócios (Equity).</p>

2014 até hoje	SARAYU RESTAURANTES E PARTICIPAÇÕES S.A. (BAR DO ALEMÃO). Elaboração de Modelo de Projeção dos Demonstrativos Financeiros e Precificação do valor da empresa, bem como participar ativamente do Processo de reestruturação das suas fontes de financiamento dos negócios, buscando otimizar as condições de suas captações de dívidas, como também estudar as possibilidades de capitalização através de novos sócios (Equity).
2014	VOTORANTIM EMPREENDIMENTOS LTDA. Avaliação do imóvel localizado à Rua Mercedes Seiler Rocha, no 593, Bairro de Bacacheri, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. O objetivo do presente trabalho foi a Avaliação, Diagnóstico de Mercado e Estudo de Vocação do ativo desta análise para fins de reorientação de Imóvel Corporativo.
2007 até hoje	ADMIX Corretora de Seguros. Elaboração de avaliações e planos de negócios em geral, visando a aquisição de novas empresas que foram incorporadas ao grupo ou mesmo empresas ou unidades de negócios que foram vendidas
2014	GRUPO REZEK. Avaliação do empreendimento projetado e do terreno com o potencial de aproveitamento representado pelo projeto apresentado, procurando mensurar seus indicadores de viabilidade e valores referenciais no estágio atual, com ênfase na determinação do valor de mercado de compra e venda do terreno e na aferição do goodwill econômico agregado em função do desenvolvimento e autorizações formais realizadas que potencializam o aproveitamento do terreno e lhe garantem um diferencial importante. Foi escopo também do presente trabalho fornecer elementos e referenciais de valor que suportem a decisão de garantia para uma operação de crédito, dentro do conceito de "Liquidação Forçada".
2015	PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. Procedeu a avaliação de 7 ativos que compõem o estoque de terrenos e projetos em andamento localizados em diversas cidades do território nacional com o objetivo de determinação do valor de mercado de compra e venda e liquidação forçada para fins de apoio à operação de garantia de crédito