

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23.193.000/1117

| | | |
|---------------------|--|---|
| SOLICITANTE: | FII POLO SHOPPING INDAIATUBA | |
| OBJETO: | ENDEREÇO: | ALAMEDA FILTROS MANN, 670 |
| | | CIDADE DE INDAIATUBA - SP |
| | TIPO: | SHOPPING CENTER |
| | PAVIMENTOS: | 01 |
| | PADRÃO CONSTRUTIVO: | MÉDIO |
| | IDADE: | 6 ANOS |
| | CONSERVAÇÃO: | ENTRE NOVO E 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 |
| AVALIAÇÃO: | DATA BASE: NOVEMBRO/2017 | |
| | VALOR DE MERCADO: | |
| | R\$ 150.250.000,00 (EMPREENHIMENTO) | |
| | R\$ 7.320.000,00 (TERRENO ESTOQUE) | |
| | R\$ 157.570.000,00 (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 DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO | 17 |
| 1.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS | 20 |
| 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | 21 |
| IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO..... | 25 |
| V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA | 35 |
| 1. MODELO DE ANÁLISE | 35 |
| 2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS, LIMITANTES | 38 |
| 3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO (FCF) | 40 |
| 3.1. DESEMPENHO OPERACIONAL HISTÓRICO..... | 41 |
| 3.2. POTENCIAL DE VENDAS..... | 43 |
| 3.3. POTENCIAL DE ALUGUÉIS..... | 45 |
| 3.4. RESULTADO DO ESTACIONAMENTO..... | 48 |
| 3.5. DESPESAS OPERACIONAIS..... | 50 |
| 3.6. OUTROS PARÂMETROS ADICIONAIS..... | 51 |
| 4. CUSTO DE CAPITAL | 54 |
| 5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)..... | 57 |
| 6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS | 58 |
| 7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO | 60 |
| 8. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO | 61 |
| 8.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO..... | 61 |
| 8.2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO..... | 62 |
| 8.3. VALOR DE MERCADO | 63 |
| 8.4. MEMORIAL DE CÁLCULOS..... | 64 |
| 9. CONCLUSÃO | 65 |
| VI. TERMO DE ENCERRAMENTO..... | 66 |



ENTRADA PRINCIPAL



ENTRADA PRINCIPAL

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **FII POLO SHOPPING INDAIATUBA**, procedeu a avaliação do “Polo Shopping Indaiatuba” localizado à Alameda Filtros Mann, 670, Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente trabalho é a mensuração do valor justo do empreendimento, equiparado ao valor de mercado de compra e venda, para a finalidade de apoio a operação de garantia de crédito.

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).

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.

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.

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 declara que avaliou este empreendimento em 2016 com o laudo de nº 22.422.001 de 28 de dezembro de 2016.

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

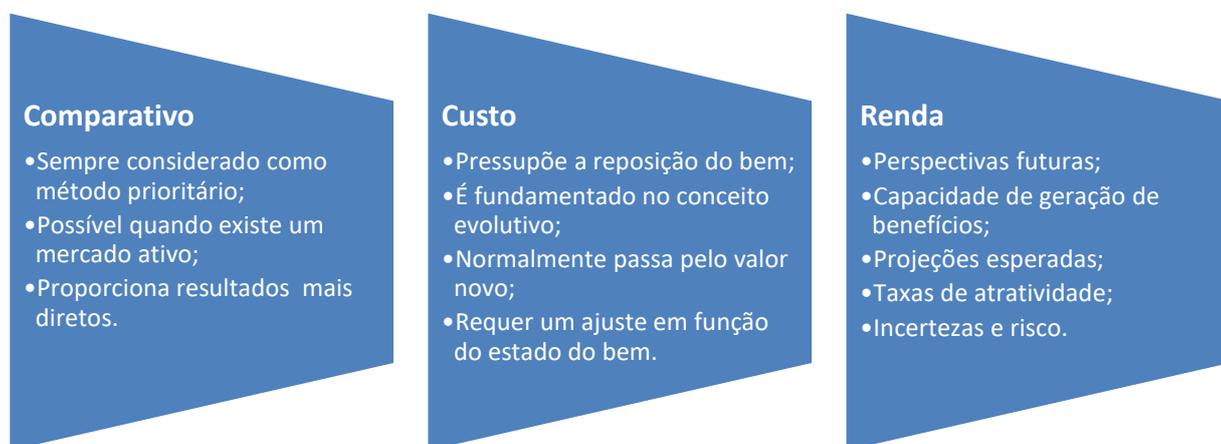
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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 **RENDA**)

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

Método **Evolutivo** (**CUSTO**)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e 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 | A administração do shopping nos forneceu as informações dos últimos 2 anos, com relatórios não padronizados no tempo, proporcionando assim a análise determinística de uma serie histórica não muito representativa do empreendimento. |
| 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.

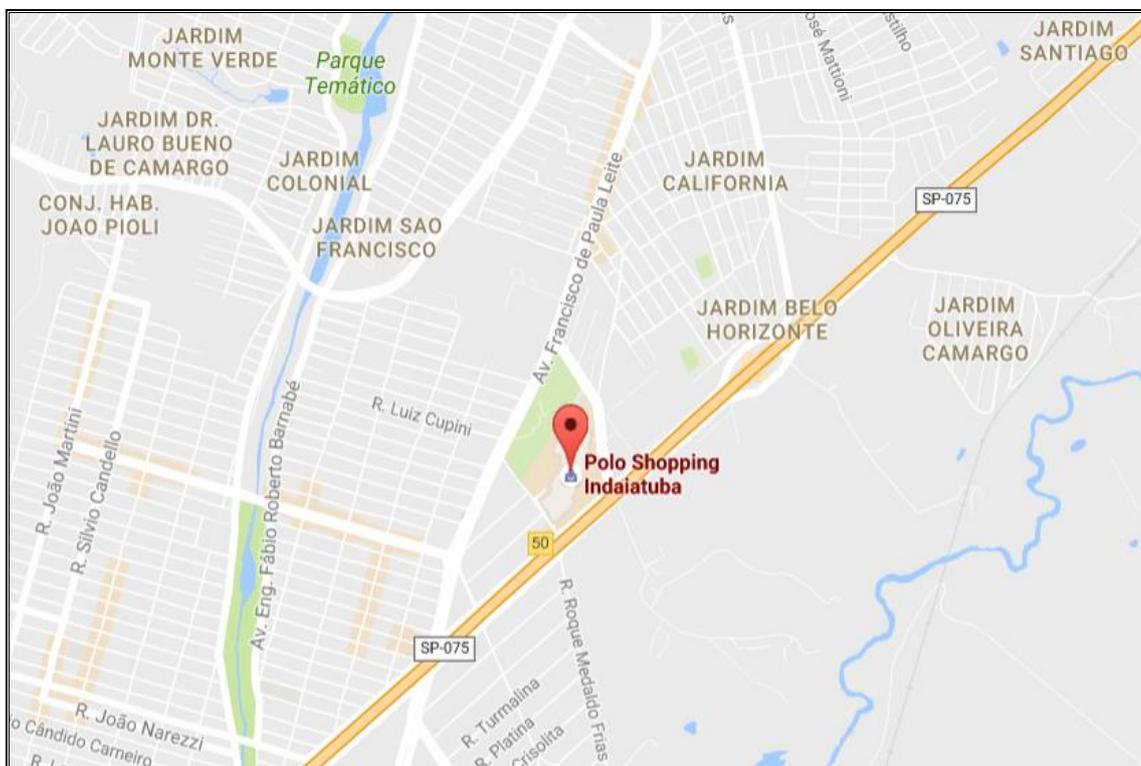
Nestas situações é exigida a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de 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 Filtró Mann, 670, Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo.



1.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

| | |
|---|---------------------------|
| Uso Predominante: | Residencial Unifamiliar |
| Distribuição da Ocupação Predominante: | Horizontal |
| Densidade de Ocupação: | Média |
| Padrão Econômico: | Médio |
| Principais Pólos de Influência: | O próprio shopping center |
| Área Sujeita à Enchentes: | Não |





1.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Denominação: | Avenida Marginal Sul |
| Tipo: | Via de acesso |
| Quantidade de Pistas: | Duas |
| Mãos de Direção: | Dupla |
| Pavimentação: | Asfalto |
| Traçado: | Retilíneo |
| Perfil: | Active e Plano |



| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Denominação: | Rua João Gualberto de Mattos |
| Tipo: | Via de acesso |
| Quantidade de Pistas: | Duas |
| Mãos de Direção: | Dupla |
| Pavimentação: | Asfalto |
| Traçado: | Retilíneo |
| Perfil: | Active e Plano |
| Calçadas: | Cimentadas |
| Iluminação Pública: | Vapor de mercúrio |



| | |
|------------------------------|---|
| 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: | Plano |
| Calçadas: | Cimentadas |
| Iluminação Pública: | Vapor de mercúrio |



1.4. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

| | |
|--|---|
| Principais Vias de Acesso: | Avenida Marginal Sul, Alameda Filtros Mann e R. João Gualberto de Mattos |
| 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 piso lojas e 1 piso superior administrativo/manutenção |
| 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: | 6 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: | Farmácias, Agência de Turismo, Lotérica, Caixas Eletrônicas de diversos bancos. |
| Diversões e Lazer: | Praça de eventos. |
| Restaurantes e Fast-Foods: | Apresenta 18 estabelecimentos entre restaurantes, lanchonetes e quiosques atendendo plenamente às necessidades deste centro de compras. |

ACESSOS, CIRCULAÇÃO INTERNA E ESTACIONAMENTOS

O acesso ao interior do bloco das lojas pode ser feito pelos logradouros de situação pelas Avenidas Alfredo Antonio de Oliveira e Antonio Antunes Junior (Supermercado Tenda).

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

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 apontavam que em 2012 houve aumento nas vendas de 10,65% e 23 novos shoppings foram inaugurados.

Em 2013 foram inaugurados 37 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 415 milhões de visitas, os shoppings centers brasileiros atingiram a marca de R\$ 129,2 bilhões em faturamento no ano.

Já no ano de 2014 as projeções recordes de inaugurações foram revistas para baixo, adiando 44% das 43 obras previstas inicialmente. Indicando que o mercado iniciava um momento de desaquecimento.

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 estava 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.

A tendência até então era de ampliação das estruturas existentes, aumentando a área bruta locável sem ter de criar mais novos empreendimentos nas grandes metrópoles e construção de novos empreendimentos em regiões metropolitanas menores, levando entretenimento, lazer e lojas consolidadas nos grandes centros para o interior do país.

Com todos esses fatores favoráveis, a indústria de shopping centers se tornou uma grande propulsora de desenvolvimento nos últimos anos, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e, conseqüentemente, gerando empregos.

Fonte: (ABRASCE;ALSHOP)

Desempenho

Com mais 20 novos empreendimentos em operação e uma média de 439 milhões de visitantes mensais, o mercado de shopping centers brasileiro registrou, alta de 4,2% nas vendas em relação ao ano anterior, atingindo total de R\$ 157,9 bilhões, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers – Abrasce.

Inaugurações

Em 2017, foram 10 empreendimentos inaugurados. Esse número mostra-se modesto se comparado ao ritmo observado nos anos anteriores, reflexo do momento que a economia do país enfrenta. Até o final do ano de 2017 estão previstas mais 2 inaugurações.

Desenvolvimento

O mercado de Shopping Centers é responsável por 19% do varejo nacional e por 2% do PIB. Esses números comprovam a importância do setor, que entre 2006 e 2016 cresceu mais de 95% em ABL no país. 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.

Apesar de a economia em geral ter sofrido com a crise nos últimos anos o setor de shopping centers, apesar de ter enfrentado ligeira queda no tráfego de visitantes mensais (de 444 milhões em 2015 para 439 milhões em 2016), tem experimentado ligeiro aumento na ABL e o faturamento, com consequente aumento no número de empregos.

Grandes Números

| BRASIL: Agosto 2017 | |
|---------------------------------------|-----------|
| Número Total de Shoppings | 568 |
| A Inaugurar em 2017 (1) | 2 |
| Número Previsto para Dez. 2017 | 570 |
| Área Bruta Locável (Em milhões de m²) | 15,341 |
| Área Construída (Em milhões de m²) | 32,02 |
| Vagas para Carros | 888.236 |
| Total de Lojas | 100.672 |
| Lojas Âncora | 3.020 |
| Megalojas | 2.013 |
| Lojas Satélites | 74.497 |
| Lazer | 1.007 |
| Alimentação | 13.087 |
| Lojas de Serviços | 7.047 |
| Salas de Cinema | 2.725 |
| Empregos Gerados | 1.023.359 |

| NÚMEROS: BRASIL DEZEMBRO/16 | |
|--|---------|
| Faturamento em 2016 (Em R\$ bilhões) | 157,9 |
| Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2016 (2) | 19% |
| Tráfego de Pessoas (milhões por mês) | 438,675 |

(1) Número Previsto de Inaugurações

(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP. Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO

| REGIÃO | Nº DE SHOPPINGS | % DO TOTAL | ABL |
|--------------|-----------------|------------|------------|
| Norte | 27 | 4,6% | 789.739 |
| Nordeste | 88 | 15,4% | 2.646.447 |
| Centro-Oeste | 56 | 9,9% | 1.328.422 |
| Sudeste | 302 | 53,5% | 8.509.802 |
| Sul | 95 | 16,6 % | 2.136.256 |
| Total | 568 | 100% | 15.410.665 |

NÚMEROS DOS ESTADOS

Atualizado em 03/08/2017

| ESTADOS | Nº DE SHOPPINGS EM OPERAÇÃO | Nº DE SHOPPINGS ESTIMADO PARA O FINAL DE 2017 | ABL TOTAL EM OPERAÇÃO |
|---------|-----------------------------|---|-----------------------|
| SP | 180 | 182 | 5.310.695 |
| RJ | 67 | 67 | 1.781.245 |
| MG | 46 | 47 | 1.132.807 |
| RS | 37 | 39 | 799.880 |
| PR | 33 | 33 | 753.971 |
| SC | 23 | 24 | 560.169 |
| GO | 25 | 26 | 566.095 |
| BA | 22 | 23 | 555.826 |
| DF | 20 | 21 | 423.951 |
| CE | 18 | 18 | 535.799 |
| PE | 15 | 15 | 559.435 |
| AM | 10 | 10 | 324.353 |
| ES | 9 | 9 | 285.056 |
| PA | 8 | 9 | 247.808 |
| RN | 7 | 7 | 166.103 |
| MT | 5 | 5 | 152.615 |
| MA | 7 | 9 | 200.648 |
| PB | 5 | 5 | 197.995 |
| MS | 5 | 5 | 152.760 |
| AL | 4 | 4 | 150.819 |
| SE | 4 | 4 | 132.431 |
| PI | 4 | 5 | 132.866 |
| TO | 2 | 2 | 39.842 |
| RR | 2 | 2 | 55.408 |
| AP | 2 | 2 | 50.133 |
| RO | 1 | 1 | 44.000 |
| AC | 1 | 1 | 28.195 |

| | | | |
|-------|-----|-----|------------|
| Total | 562 | 575 | 15.340.904 |
|-------|-----|-----|------------|

NÚMEROS NAS CAPITALS

Atualizado em 03/08/2017

| CIDADES | Nº DE SHOPPINGS | Nº DE SHOPPINGS ESTIMADO PARA O FINAL DE 2016 | ABL TOTAL EM OPERAÇÃO |
|----------------|-----------------|---|-----------------------|
| SÃO PAULO | 54 | 54 | 1.997.769 |
| RIO DE JANEIRO | 39 | 39 | 1.245.438 |
| BELO HORIZONTE | 20 | 20 | 469.437 |
| PORTO ALEGRE | 15 | 15 | 433.107 |
| CURITIBA | 14 | 14 | 307.110 |
| FLORIANÓPOLIS | 3 | 3 | 78.699 |
| GOIÂNIA | 13 | 14 | 321.064 |
| SALVADOR | 11 | 11 | 380.262 |
| BRASÍLIA | 21 | 21 | 423.951 |
| FORTALEZA | 14 | 14 | 453.343 |
| RECIFE | 6 | 6 | 291.465 |
| MANAUS | 10 | 10 | 324.353 |
| VITÓRIA | 2 | 2 | 45.956 |
| BELÉM | 5 | 5 | 197.725 |
| NATAL | 6 | 6 | 144.847 |
| CUIABÁ | 3 | 3 | 99.615 |
| SÃO LUÍS | 5 | 6 | 158.456 |
| JOÃO PESSOA | 4 | 4 | 175.000 |
| CAMPO GRANDE | 4 | 4 | 132.760 |
| MACEIÓ | 3 | 3 | 120.053 |
| ARACAJU | 2 | 2 | 89.321 |
| TERESINA | 2 | 2 | 114.318 |
| PALMAS | 2 | 2 | 39.842 |
| BOA VISTA | 2 | 2 | 55.408 |
| MACAPÁ | 2 | 2 | 50.133 |
| PORTO VELHO | 1 | 1 | 44.000 |
| RIO BRANCO | 1 | 1 | 28.195 |
| Total | 263 | 266 | 8.221.626 |

Evolução do Setor

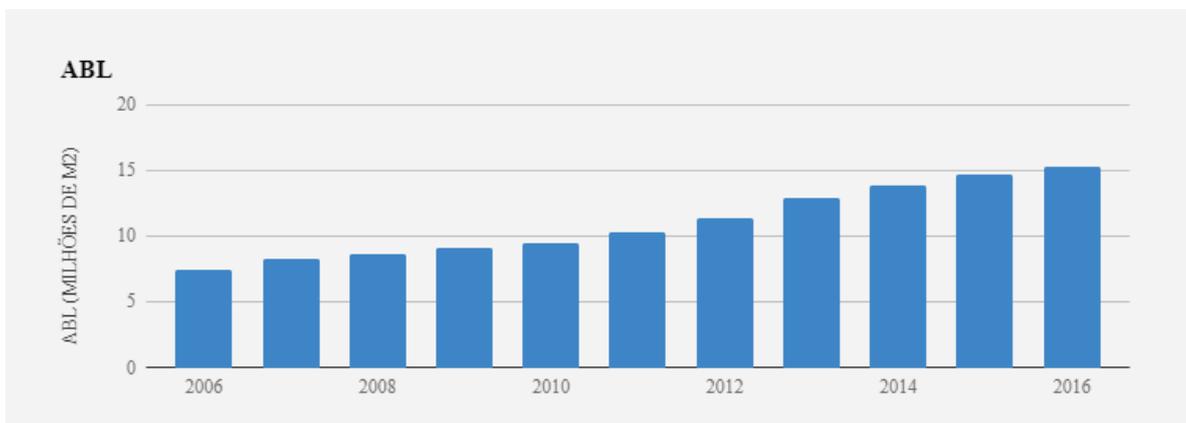
| ANO | Nº DE SHOPPINGS | ABL (MILHÕES DE M2) | LOJAS | FATURAMENTO (EM BILHÕES DE REAIS/ANO) | EMPREGOS | TRÁFEGO DE PESSOAS (MILHÕES VISITAS / MÊS) |
|------|-----------------|---------------------|--------|---------------------------------------|-----------|--|
| 2006 | 351 | 7,492 | 56.487 | 50 | 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 | 990.126 | 444 |
| 2016 | 558 | 15,237 | 99,990 | 157,9 | 1.016.428 | 439 |

(1) Novo critério: A série inclui apenas shoppings já inaugurados;

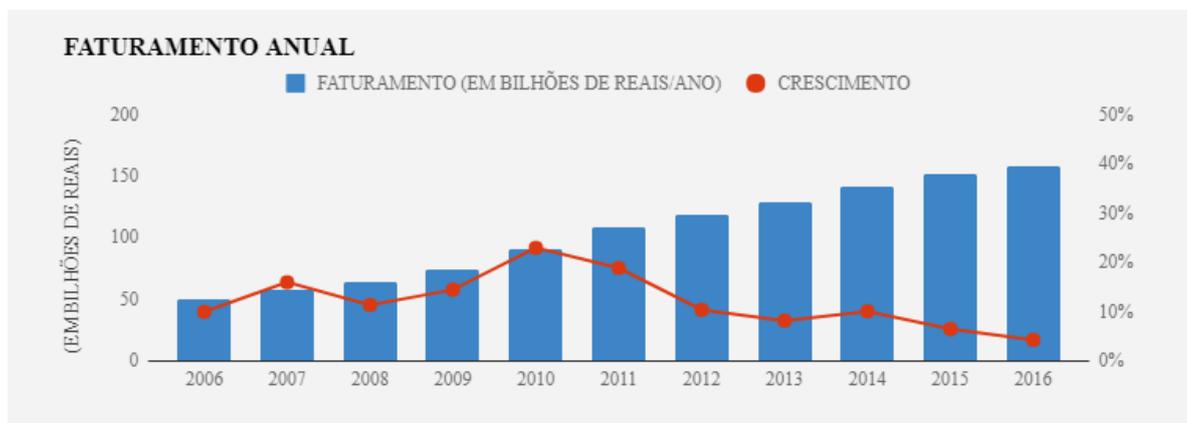
(2) Os dados referentes a Número de Lojas, Salas de Cinema e Empregos foram calculados com base em uma amostra de shoppings e não terão atualização mensal;

(3) Alguns dados referentes a 2009 foram revistos com base nos resultados do Censo do Setor, da Price Waterhouse Coopers;

EVOLUÇÃO DA ABL EM SHOPPING CENTERS NO BRASIL



EVOLUÇÃO DO FATURAMENTO EM SHOPPING CENTERS NO BRASIL



(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

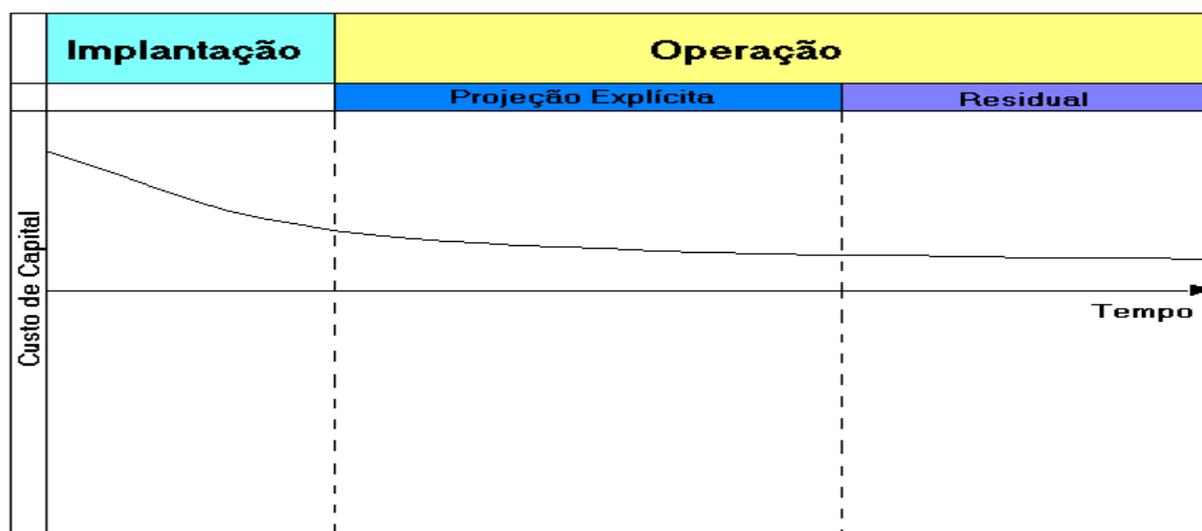
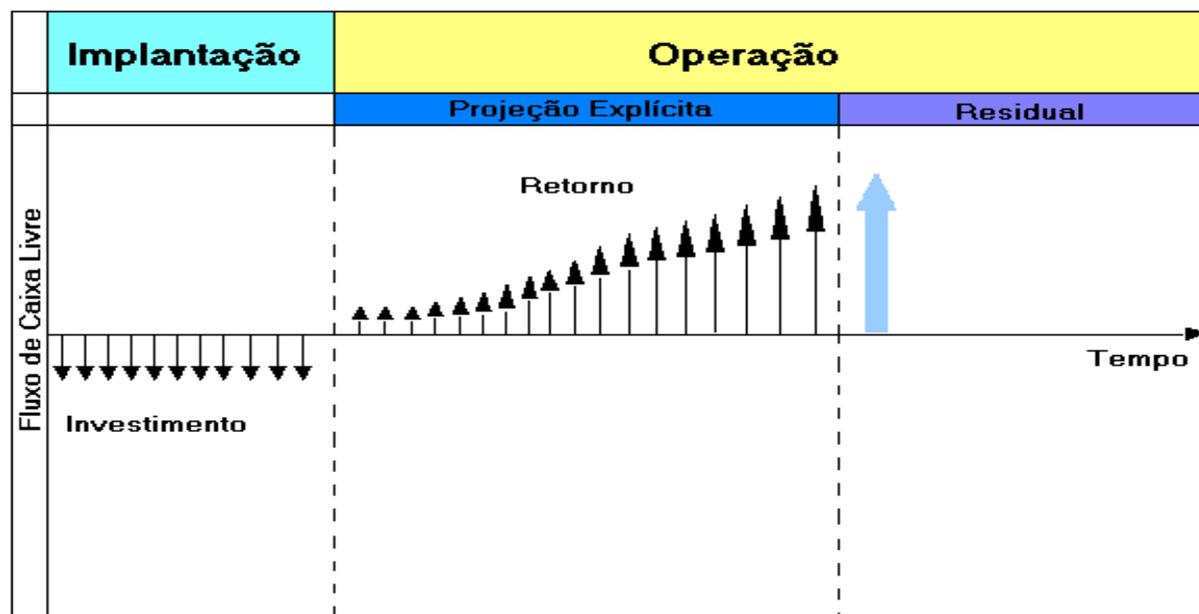
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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 de curto prazo 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 de 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, fazendo os ajustes para cada caso individualizado, 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 Acumulados | | |
| + | Integralização dos Acionistas | | |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | | |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | | |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade | | |
| + | Valor Residual | | |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos Final | | |

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.

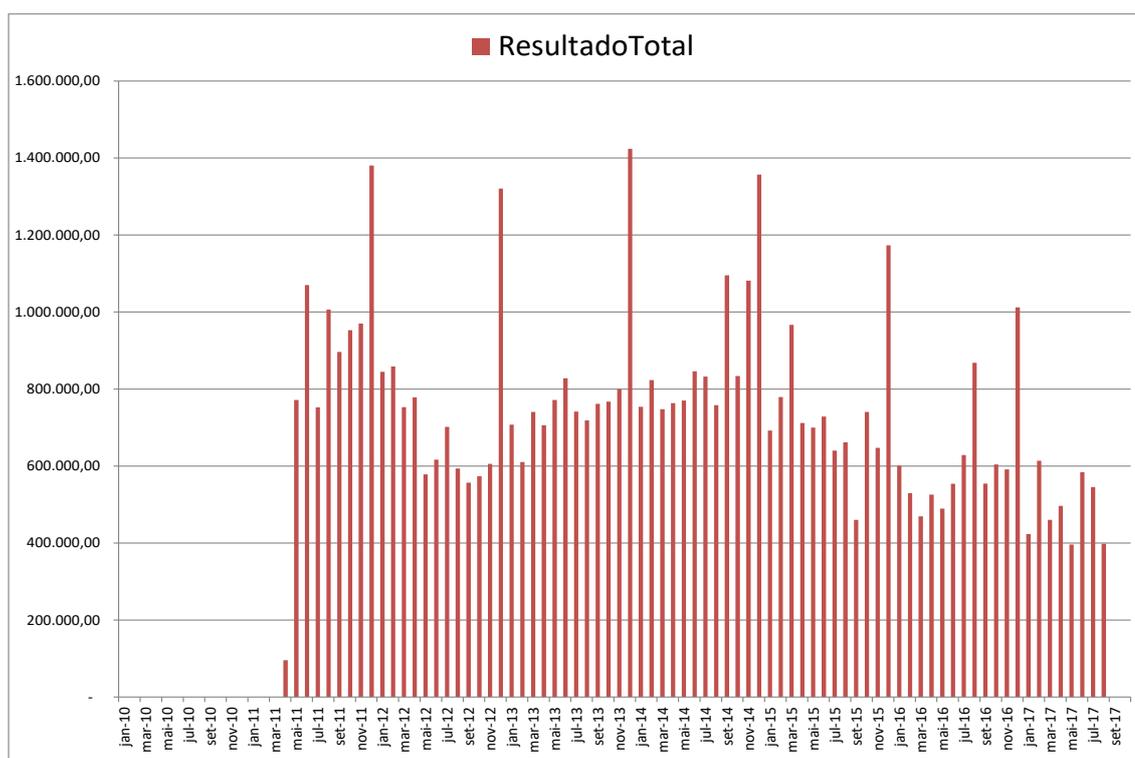
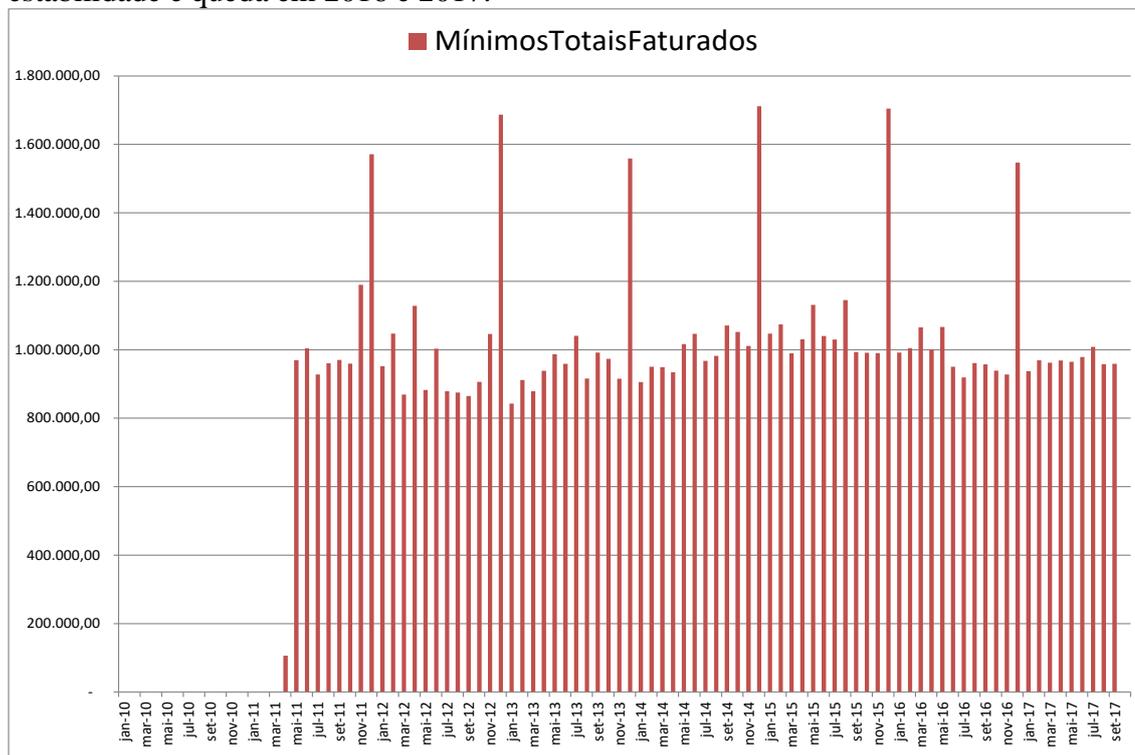
De posse deste material consolidamos alguns indicadores de desempenho operacional do empreendimento, expurgando os investimentos em reformas, estacionamentos e outras que analisamos separadamente.

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 um crescimento até 2011, posterior estabilização em 2012 e 2013, crescimento em 2014, entrando em declínio em 2015 e 2016, estabilizando em 2017

Com relação ao aluguel mínimo, nota-se um crescimento até 2014, seguido por uma estabilidade e queda em 2016 e 2017.



Para os resultados, a mesma tendência de queda pode ser observada em 2016, mas com tendência de estabilização em 2017.

3.2 POTENCIAL DE VENDAS

O potencial de vendas do empreendimento foi dimensionado tomando como base de informações o histórico de vendas fornecido, 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 desta população (poder aquisitivo).

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 um crescimento médio equivalente a 1,9% ao ano durante o período de análise, dividindo-se da seguinte forma:

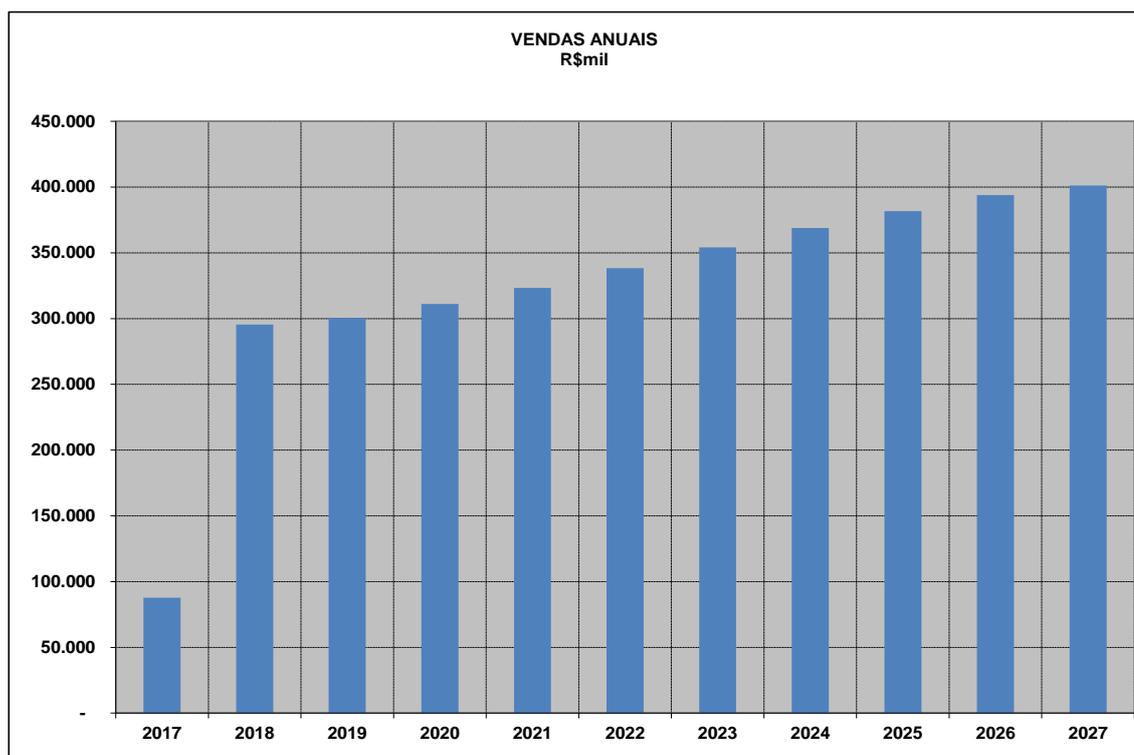
- Primeiros 5 anos: 1,3 % ao ano
- 5° ao 10° ano: 2,4 % ao ano

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 |
| Ancoras | 5.533 | 5.533 | 5.456 | 5.456 | 5.517 | 5.606 | 5.725 | 5.876 | 6.002 | 6.101 | 6.202 | 6.304 | 1,5% |
| Satélites | 7.132 | 7.132 | 7.042 | 7.042 | 7.130 | 7.257 | 7.422 | 7.630 | 7.806 | 7.949 | 8.095 | 8.246 | 1,6% |
| Alimentação | 1.422 | 1.422 | 1.403 | 1.403 | 1.420 | 1.444 | 1.476 | 1.516 | 1.550 | 1.577 | 1.605 | 1.633 | 1,7% |
| Especiais | 6.130 | 6.130 | 6.056 | 6.056 | 6.136 | 6.249 | 6.396 | 6.580 | 6.737 | 6.866 | 6.999 | 7.135 | 1,7% |
| Serviços | 618 | 618 | 605 | 605 | 609 | 615 | 625 | 639 | 649 | 657 | 665 | 673 | 1,0% |
| CIA DA CRIANÇA | 108 | 108 | 107 | 107 | 109 | 111 | 114 | 117 | 120 | 123 | 125 | 128 | 1,8% |
| TOPAZIO CINEMAS | 436 | 436 | 432 | 432 | 438 | 447 | 458 | 472 | 484 | 493 | 503 | 513 | 1,8% |
| BRINQUEDOS INDAIA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| TENDA | 6.146 | 6.146 | 6.146 | 6.146 | 6.300 | 6.489 | 6.716 | 6.985 | 7.229 | 7.446 | 7.670 | 7.900 | 2,8% |
| Total | 27.525 | 27.525 | 27.248 | 27.248 | 27.659 | 28.218 | 28.933 | 29.814 | 30.578 | 31.212 | 31.863 | 32.533 | 1,9% |
| Evolução ao ano | | 0,0% | -1,0% | 0,0% | 1,5% | 2,0% | 2,5% | 3,0% | 2,6% | 2,1% | 2,1% | 2,1% | |

| VENDAS MENSAIS - R\$atuais / M2 | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Ano | 1-Sem1 | 1-Sem2 | 2-Sem1 | 2-Sem2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | Evol./ano |
| Ancoras | 574 | 574 | 566 | 566 | 573 | 582 | 594 | 610 | 623 | 633 | 644 | 654 | 1,5% |
| Satélites | 1.144 | 1.144 | 1.129 | 1.129 | 1.144 | 1.164 | 1.190 | 1.224 | 1.252 | 1.275 | 1.298 | 1.322 | 1,6% |
| Alimentação | 2.277 | 2.277 | 2.247 | 2.247 | 2.274 | 2.312 | 2.363 | 2.428 | 2.482 | 2.526 | 2.570 | 2.616 | 1,6% |
| Especiais | 1.296 | 1.296 | 1.280 | 1.280 | 1.297 | 1.321 | 1.352 | 1.391 | 1.424 | 1.451 | 1.479 | 1.508 | 1,7% |
| Serviços | 1.378 | 1.378 | 1.351 | 1.351 | 1.359 | 1.373 | 1.395 | 1.425 | 1.449 | 1.466 | 1.484 | 1.503 | 1,0% |
| CIA DA CRIANÇA | 159 | 159 | 157 | 157 | 159 | 163 | 167 | 172 | 176 | 179 | 183 | 187 | 1,8% |
| TOPAZIO CINEMAS | 299 | 299 | 296 | 296 | 300 | 306 | 314 | 323 | 331 | 338 | 345 | 352 | 1,8% |
| BRINQUEDOS INDAIA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| TENDA | 1.118 | 1.118 | 1.118 | 1.118 | 1.145 | 1.180 | 1.221 | 1.270 | 1.314 | 1.354 | 1.394 | 1.436 | 2,8% |
| Total | 936 | 936 | 927 | 927 | 941 | 960 | 984 | 1.014 | 1.040 | 1.062 | 1.084 | 1.107 | 1,9% |
| Evolução ao ano | | 0,0% | -1,0% | 0,0% | 1,5% | 2,0% | 2,5% | 3,0% | 2,6% | 2,1% | 2,1% | 2,1% | |

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 | R\$/m2 | Al. Percentual |
| | m2 | R\$ | | % |
| Âncoras | 9.633,23 | 235.621,86 | 24,46 | 2,0% |
| Satélites | 6.235,19 | 540.102,61 | 86,62 | 5,1% |
| Alimentação | 624,32 | 87.859,64 | 140,73 | 6,3% |
| Especiais | 4.731,43 | 275.037,81 | 58,13 | 5,3% |
| Serviços | 448,10 | 25.843,80 | 57,67 | 1,7% |
| CIA DA CRIANÇA | 683,60 | 20.035,12 | 29,31 | 15,0% |
| TOPAZIO CINEMAS | 1.459,90 | 0,00 | 0,00 | 6,2% |
| BRINQUEDOS INDAIA | 79,90 | 0,00 | 0,00 | 0,0% |
| TENDA | 5.500,00 | 67.034,30 | 12,19 | 1,2% |
| Total | 29.395,67 | 1.251.535,14 | 42,58 | 3,7% |

Este critério adotado resulta em um crescimento médio equivalente a 1,9% ao ano durante o período de análise, dividindo-se da seguinte forma:

- Primeiros 5 anos: 0,2% ao ano
- 5° ao 10° ano: 3,2% 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\$anuais | | | | | | | | | | Evol./ano | | |
|-------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| | 1-Sem1 | 1-Sem2 | 2-Sem1 | 2-Sem2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 | 10 |
| Âncoras | 235.622 | 235.265 | 235.265 | 234.911 | 234.561 | 233.443 | 232.428 | 233.893 | 235.577 | 237.486 | 253.419 | 270.516 | 1,5% |
| Satélites | 540.103 | 538.887 | 538.887 | 536.597 | 533.731 | 528.165 | 522.346 | 519.340 | 510.846 | 504.493 | 506.521 | 510.830 | -0,6% |
| Alimentação | 87.860 | 88.032 | 88.032 | 88.673 | 89.338 | 92.855 | 96.758 | 101.333 | 107.181 | 113.475 | 126.075 | 140.413 | 5,3% |
| Especiais | 275.038 | 275.599 | 275.599 | 276.175 | 276.447 | 281.540 | 289.205 | 299.580 | 310.671 | 327.127 | 355.525 | 389.986 | 4,0% |
| Serviços | 25.844 | 25.870 | 25.870 | 25.946 | 26.023 | 26.514 | 26.978 | 27.656 | 28.746 | 29.915 | 32.269 | 35.183 | 3,5% |
| CIA DA CRIANÇA | 20.035 | 20.035 | 20.035 | 20.035 | 20.035 | 20.235 | 20.438 | 20.642 | 20.849 | 21.057 | 22.742 | 24.561 | 2,3% |
| 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 | 0,0% |
| TENDA | 67.034 | 67.034 | 67.034 | 67.034 | 67.034 | 70.386 | 73.905 | 77.601 | 81.481 | 85.555 | 95.821 | 107.320 | 5,4% |
| Total | 1.251.535 | 1.250.722 | 1.250.722 | 1.249.371 | 1.247.170 | 1.253.138 | 1.262.059 | 1.280.045 | 1.295.352 | 1.319.109 | 1.392.371 | 1.478.808 | 1,9% |
| Evolução ao ano | | -0,1% | 0,0% | -0,1% | -0,2% | 0,5% | 0,7% | 1,4% | 1,2% | 1,8% | 5,6% | 6,2% | |

| Ano | ALUGUEIS MÍNIMOS - R\$anuais / m2 | | | | | | | | | | Evol./ano | | |
|-------------------|-----------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|-------|
| | 1-Sem1 | 1-Sem2 | 2-Sem1 | 2-Sem2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 | 10 |
| Âncoras | 24,5 | 24,4 | 24,4 | 24,4 | 24,3 | 24,2 | 24,1 | 24,3 | 24,5 | 24,7 | 26,3 | 28,1 | 1,5% |
| Satélites | 86,6 | 86,4 | 86,4 | 86,1 | 85,6 | 84,7 | 83,8 | 83,3 | 81,9 | 80,9 | 81,2 | 81,9 | -0,6% |
| Alimentação | 140,7 | 141,0 | 141,0 | 142,0 | 143,1 | 148,7 | 155,0 | 162,3 | 171,7 | 181,8 | 201,9 | 224,9 | 5,3% |
| Especiais | 58,1 | 58,2 | 58,2 | 58,4 | 58,4 | 59,5 | 61,1 | 63,3 | 65,7 | 69,1 | 75,1 | 82,4 | 4,0% |
| Serviços | 57,7 | 57,7 | 57,7 | 57,9 | 58,1 | 59,2 | 60,2 | 61,7 | 64,2 | 66,8 | 72,0 | 78,5 | 3,5% |
| CIA DA CRIANÇA | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,6 | 29,9 | 30,2 | 30,5 | 30,8 | 33,3 | 35,9 | 2,3% |
| 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 | 0,0% |
| TENDA | 12,2 | 12,2 | 12,2 | 12,2 | 12,2 | 12,8 | 13,4 | 14,1 | 14,8 | 15,6 | 17,4 | 19,5 | 5,4% |
| Total | 42,6 | 42,5 | 42,5 | 42,5 | 42,4 | 42,6 | 42,9 | 43,5 | 44,1 | 44,9 | 47,4 | 50,3 | 1,9% |
| Evolução ao ano | | -0,1% | 0,0% | -0,1% | -0,2% | 0,5% | 0,7% | 1,4% | 1,2% | 1,8% | 5,6% | 6,2% | |

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 | 238.461 | 238.104 | 238.076 | 237.722 | 237.414 | 236.353 | 235.411 | 236.966 | 238.726 | 240.698 | 256.696 | 273.858 | 1,5% |
| Satélites | 553.814 | 552.579 | 551.594 | 549.247 | 546.502 | 541.122 | 535.784 | 533.652 | 525.649 | 519.122 | 519.716 | 521.723 | -0,7% |
| Alimentação | 100.899 | 101.072 | 100.158 | 100.522 | 101.065 | 103.580 | 106.355 | 109.862 | 114.739 | 119.919 | 130.280 | 141.782 | 3,9% |
| Especiais | 377.800 | 378.306 | 375.993 | 376.569 | 380.751 | 387.231 | 395.168 | 407.056 | 418.268 | 430.440 | 450.515 | 475.110 | 2,6% |
| Serviços | 26.456 | 26.482 | 26.523 | 26.600 | 26.824 | 27.240 | 27.642 | 28.272 | 29.282 | 30.333 | 32.391 | 35.183 | 3,2% |
| CIA DA CRIANÇA | 20.035 | 20.035 | 20.035 | 20.035 | 20.035 | 20.235 | 20.438 | 20.642 | 20.849 | 21.057 | 22.742 | 24.561 | 2,3% |
| TOPAZIO CINEMAS | 26.817 | 26.817 | 26.549 | 26.549 | 26.947 | 27.486 | 28.173 | 29.018 | 29.744 | 30.339 | 30.945 | 31.564 | 1,8% |
| BRINQUEDOS INDAIA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| TENDA | 73.757 | 73.757 | 73.757 | 73.757 | 75.601 | 77.869 | 80.594 | 83.818 | 86.752 | 89.354 | 95.821 | 107.320 | 4,3% |
| Total | 1.418.040 | 1.417.153 | 1.412.686 | 1.411.001 | 1.415.139 | 1.421.117 | 1.429.566 | 1.449.288 | 1.464.009 | 1.481.263 | 1.539.106 | 1.611.102 | 1,4% |
| Evolução ao ano | | -0,1% | -0,3% | -0,1% | 0,3% | 0,4% | 0,6% | 1,4% | 1,0% | 1,2% | 3,9% | 4,7% | |

| 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 | 24,8 | 24,7 | 24,7 | 24,7 | 24,6 | 24,5 | 24,4 | 24,6 | 24,8 | 25,0 | 26,6 | 28,4 | 1,5% |
| Satélites | 88,8 | 88,6 | 88,5 | 88,1 | 87,6 | 86,8 | 85,9 | 85,6 | 84,3 | 83,3 | 83,4 | 83,7 | -0,7% |
| Alimentação | 161,6 | 161,9 | 160,4 | 161,0 | 161,9 | 165,9 | 170,4 | 176,0 | 183,8 | 192,1 | 208,7 | 227,1 | 3,9% |
| Especiais | 79,8 | 80,0 | 79,5 | 79,6 | 80,5 | 81,8 | 83,5 | 86,0 | 88,4 | 91,0 | 95,2 | 100,4 | 2,6% |
| Serviços | 59,0 | 59,1 | 59,2 | 59,4 | 59,9 | 60,8 | 61,7 | 63,1 | 65,3 | 67,7 | 72,3 | 78,5 | 3,2% |
| CIA DA CRIANÇA | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,3 | 29,6 | 29,9 | 30,2 | 30,5 | 30,8 | 33,3 | 35,9 | 2,3% |
| TOPAZIO CINEMAS | 18,4 | 18,4 | 18,2 | 18,2 | 18,5 | 18,8 | 19,3 | 19,9 | 20,4 | 20,8 | 21,2 | 21,6 | 1,8% |
| 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 | 0,0% |
| TENDA | 13,4 | 13,4 | 13,4 | 13,4 | 13,7 | 14,2 | 14,7 | 15,2 | 15,8 | 16,2 | 17,4 | 19,5 | 4,3% |
| Total | 48,2 | 48,2 | 48,1 | 48,0 | 48,1 | 48,3 | 48,6 | 49,3 | 49,8 | 50,4 | 52,4 | 54,8 | 1,4% |
| Evolução ao ano | | -0,1% | -0,3% | -0,1% | 0,3% | 0,4% | 0,6% | 1,4% | 1,0% | 1,2% | 3,9% | 4,7% | |

| ALUGUEIS TOTAIS (% em relação ao total) | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ano | 1-Sem1 | 1-Sem2 | 2-Sem1 | 2-Sem2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| Âncoras | 17% | 17% | 17% | 17% | 17% | 17% | 16% | 16% | 16% | 16% | 17% | 17% | 17% |
| Satélites | 39% | 39% | 39% | 39% | 39% | 38% | 37% | 37% | 36% | 35% | 34% | 34% | 32% |
| Alimentação | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 9% |
| Especiais | 27% | 27% | 27% | 27% | 27% | 27% | 28% | 28% | 29% | 29% | 29% | 29% | 29% |
| Serviços | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| CIA DA CRIANÇA | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 2% |
| TOPAZIO CINEMAS | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| BRINQUEDOS INDAIA | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| TENDA | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 6% | 6% | 6% | 6% | 6% | 6% | 7% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

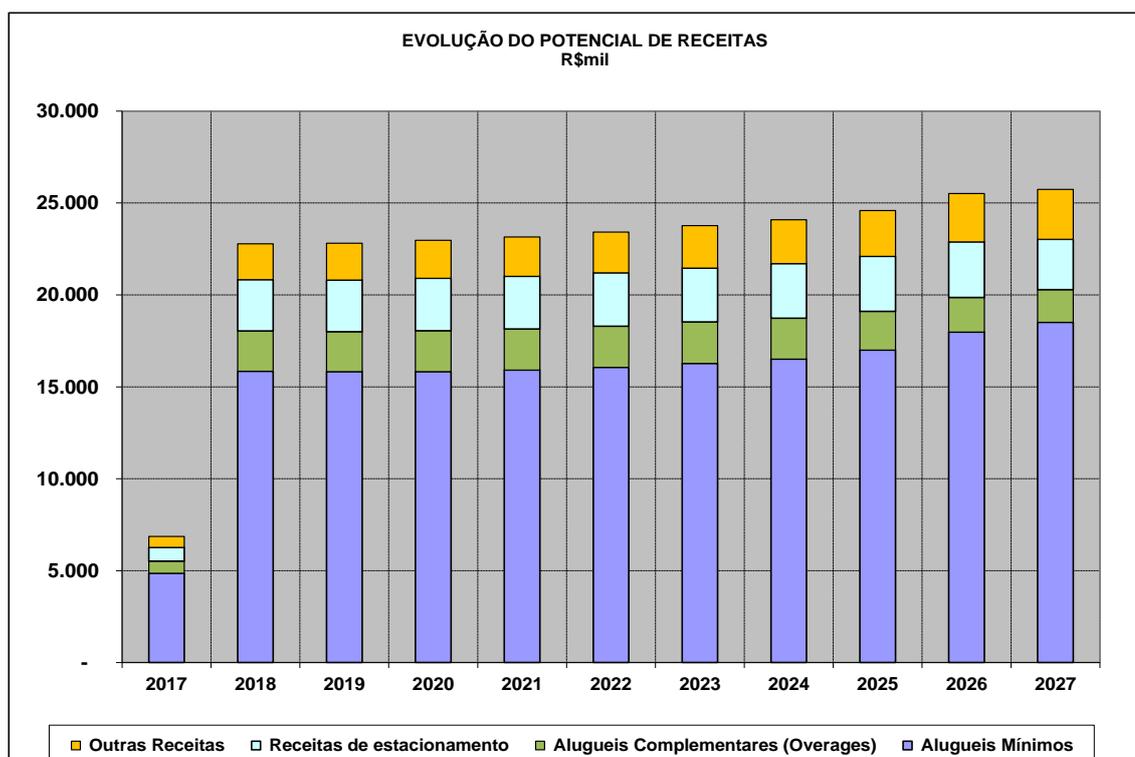
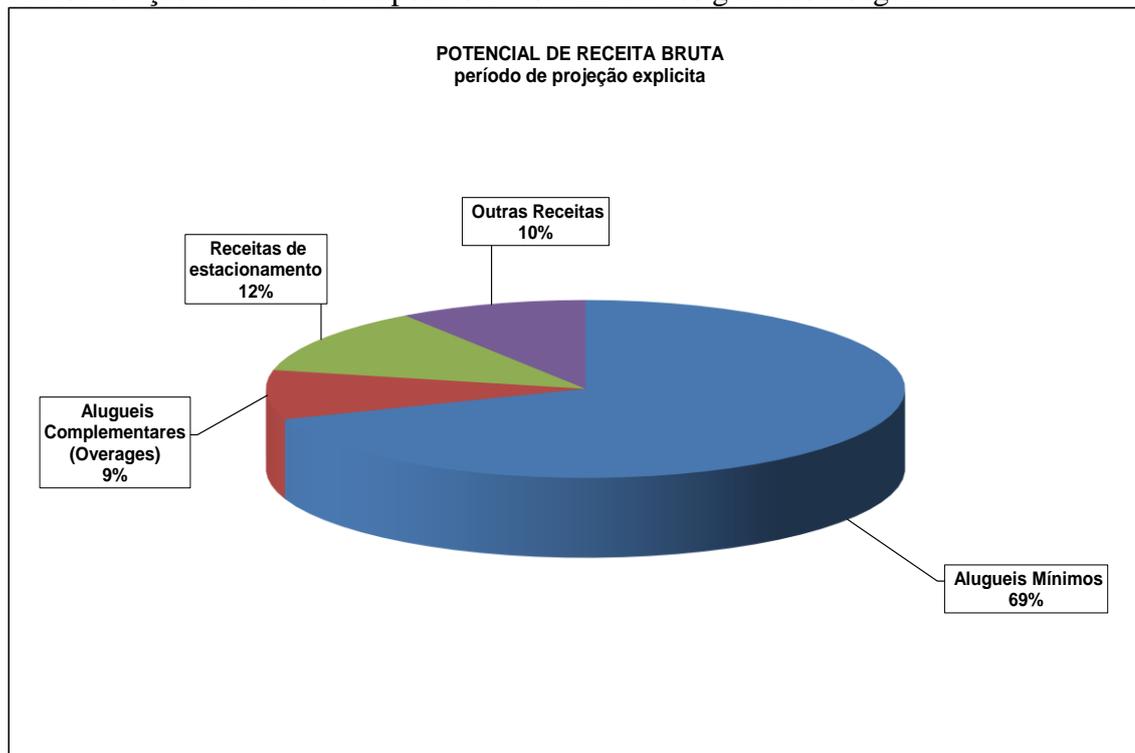
O aluguel complementar estimado em função das vendas previstas, apresentou a seguinte representatividade em relação ao aluguel mínimo:

| ALUGUEIS COMPLEMENTAR / ALUGUEIS MÍNIMOS - % | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ano | 1-Sem1 | 1-Sem2 | 2-Sem1 | 2-Sem2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| Âncoras | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,4% | 1,3% | 1,2% | 1,2% |
| Satélites | 2,5% | 2,5% | 2,4% | 2,4% | 2,4% | 2,4% | 2,5% | 2,6% | 2,8% | 2,9% | 2,9% | 2,6% | 2,1% |
| Alimentação | 14,8% | 14,8% | 13,8% | 13,4% | 13,1% | 11,6% | 9,9% | 8,4% | 7,1% | 5,7% | 3,3% | 1,0% | 1,0% |
| Especiais | 37,4% | 37,3% | 36,4% | 36,4% | 37,7% | 37,5% | 36,6% | 35,9% | 34,6% | 31,6% | 26,7% | 21,8% | 21,8% |
| Serviços | 2,4% | 2,4% | 2,5% | 2,5% | 3,1% | 2,7% | 2,5% | 2,2% | 1,9% | 1,4% | 0,4% | 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% | 0,0% |
| TOPAZIO CINEMAS | | | | | | | | | | | | | |
| BRINQUEDOS INDAIA | | | | | | | | | | | | | |
| TENDA | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 12,8% | 10,6% | 9,1% | 8,0% | 6,5% | 4,4% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Total | 13,3% | 13,3% | 12,9% | 12,9% | 13,5% | 13,4% | 13,3% | 13,2% | 13,0% | 12,3% | 10,5% | 8,9% | |

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 | 4,3% | 4,3% | 4,4% | 4,4% | 4,3% | 4,2% | 4,1% | 4,0% | 4,0% | 3,9% | 4,1% | 4,3% | 4,3% |
| Satélites | 7,8% | 7,7% | 7,8% | 7,8% | 7,7% | 7,5% | 7,2% | 7,0% | 6,7% | 6,5% | 6,4% | 6,3% | 6,3% |
| Alimentação | 7,1% | 7,1% | 7,1% | 7,2% | 7,1% | 7,2% | 7,2% | 7,2% | 7,4% | 7,6% | 8,1% | 8,7% | 8,7% |
| Especiais | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,3% | 6,4% | 6,7% | 6,7% |
| Serviços | 4,3% | 4,3% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,5% | 4,6% | 4,9% | 5,2% | 5,2% |
| CIA DA CRIANÇA | 18,5% | 18,5% | 18,7% | 18,7% | 18,4% | 18,2% | 17,9% | 17,6% | 17,3% | 17,2% | 18,2% | 19,2% | 19,2% |
| TOPAZIO CINEMAS | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% | 6,2% |
| BRINQUEDOS INDAIA | | | | | | | | | | | | | |
| TENDA | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,4% | 1,4% |
| Total | 5,2% | 5,1% | 5,2% | 5,2% | 5,1% | 5,0% | 4,9% | 4,9% | 4,8% | 4,7% | 4,8% | 5,0% | |

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

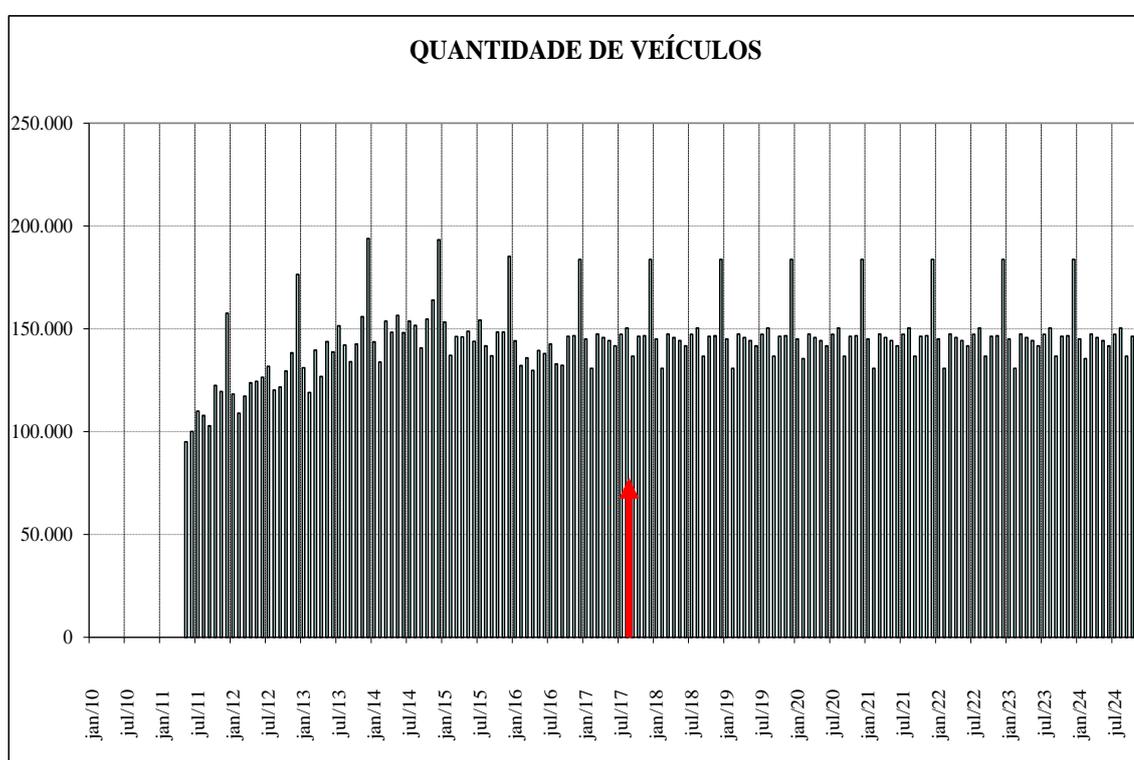


Nota-se nos gráficos que o volume de renda originário de aluguéis mínimos é muito mais significativo que receitas de aluguéis complementares e outras que representam apenas 31% das receitas brutas.

3.4. RESULTADO DO ESTACIONAMENTO

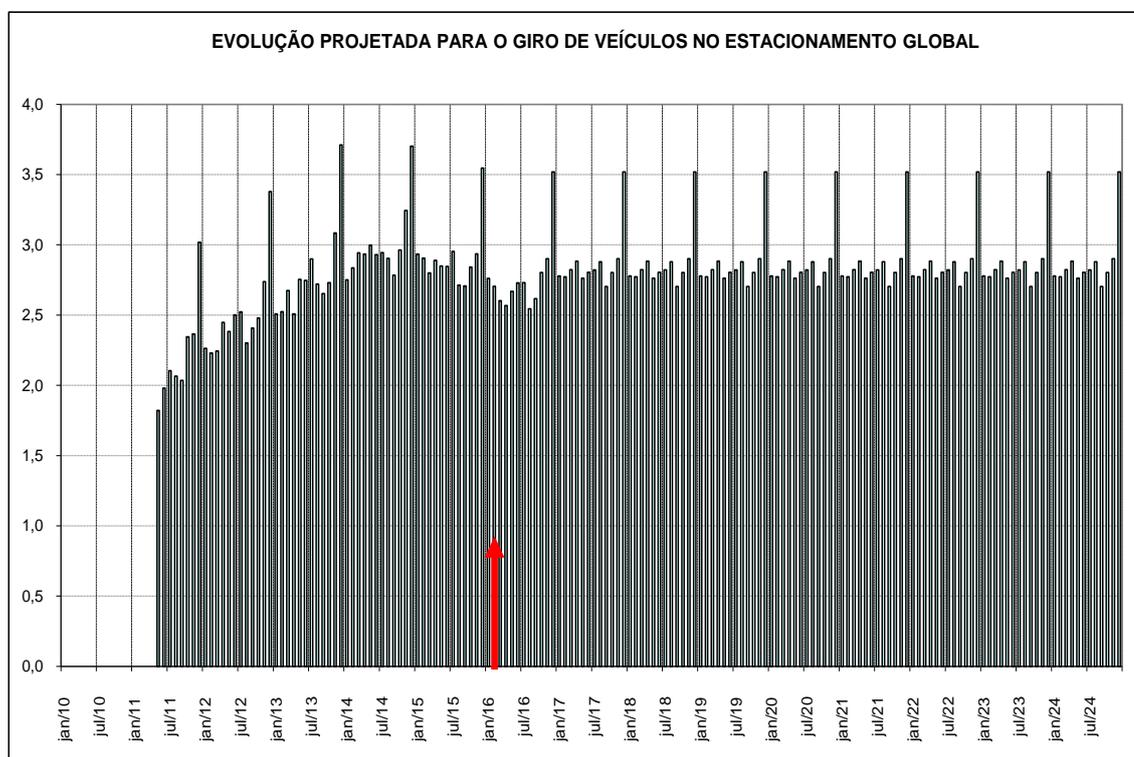
As receitas de estacionamento foram projetadas considerando-se os níveis atuais de quantidade de veículos em relação as vagas disponíveis e os históricos de receitas e despesas operacionais específicas do estacionamento.

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:

| | |
|---|-------|
| Receitas de Estacionamento do Shopping | |
| Vagas Totais de Estacionamento Rotativas | 1.685 |
| Preço médio inicial por veículo - R\$ | 2,90 |
| Data Atual | 70 |
| 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% |
| Margem líquida para os proprietários | 54% |

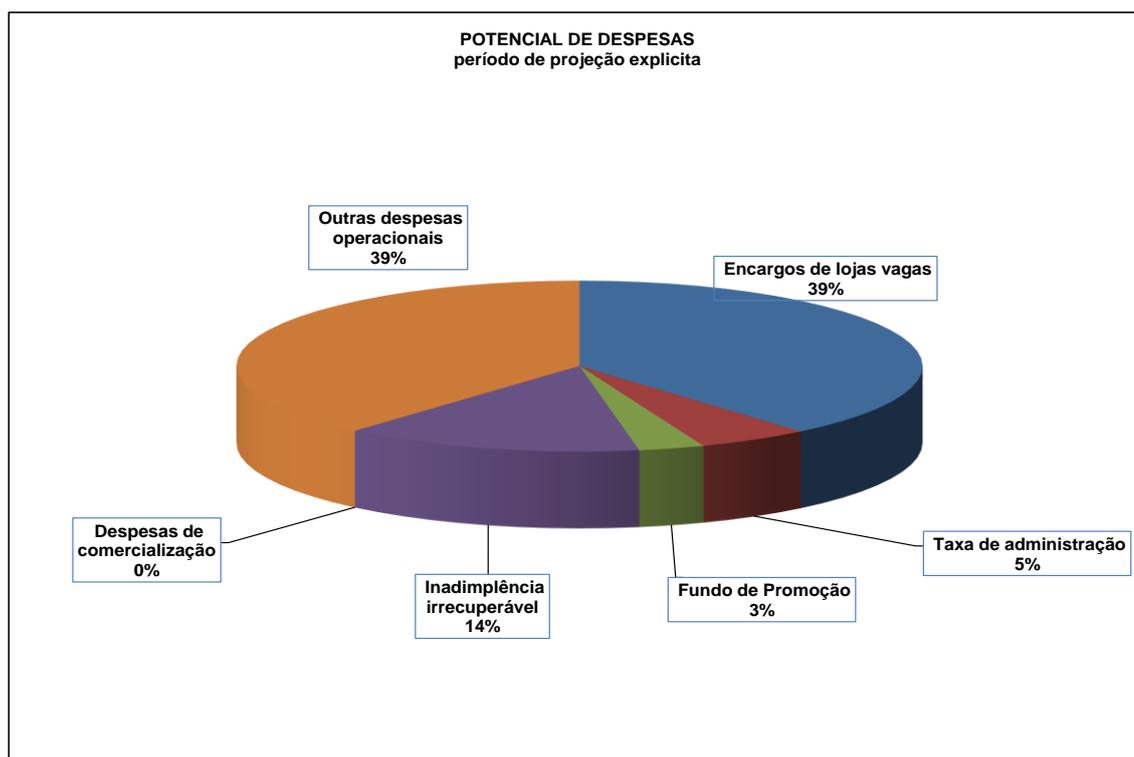
Obs.: Preço médio obtido com base no histórico fornecido

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, 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 | 70 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 23,4% | 88,1 | 20,00% | 3.800 |
| 1 | 76 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 23,4% | 88,1 | 12,00% | 3.800 |
| 2 | 82 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 22,2% | 88,0 | 7,20% | 3.610 |
| 2 | 88 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 21,1% | 88,0 | 5,76% | 3.430 |
| 3 | 94 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 18,9% | 88,0 | 4,61% | 3.090 |
| 4 | 106 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 16,8% | 88,5 | 3,69% | 2.780 |
| 5 | 118 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 14,1% | 88,7 | 2,95% | 2.360 |
| 6 | 130 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 11,9% | 89,4 | 2,95% | 2.010 |
| 7 | 142 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 9,3% | 89,2 | 2,95% | 1.610 |
| 8 | 154 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 7,3% | 89,7 | 2,95% | 1.290 |
| 9 | 166 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 5,7% | 93,0 | 2,95% | 1.030 |
| 10 | 178 | 1,00% | 1,70% | 12,50% | 4,5% | 93,2 | 2,95% | 830 |



3.6. OUTROS PARÂMETROS ADICIONAIS

Para complementar o modelo definiu-se uma previsão de inflação média de 4,2% ao ano, outras receitas adicionais de 14% sobre os aluguéis.

A título de impostos diretos considerou-se o PIS (0,65%)⁷ 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% |

O que irá impactar os resultados são 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 o 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 e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 75% desta depreciação calculada.

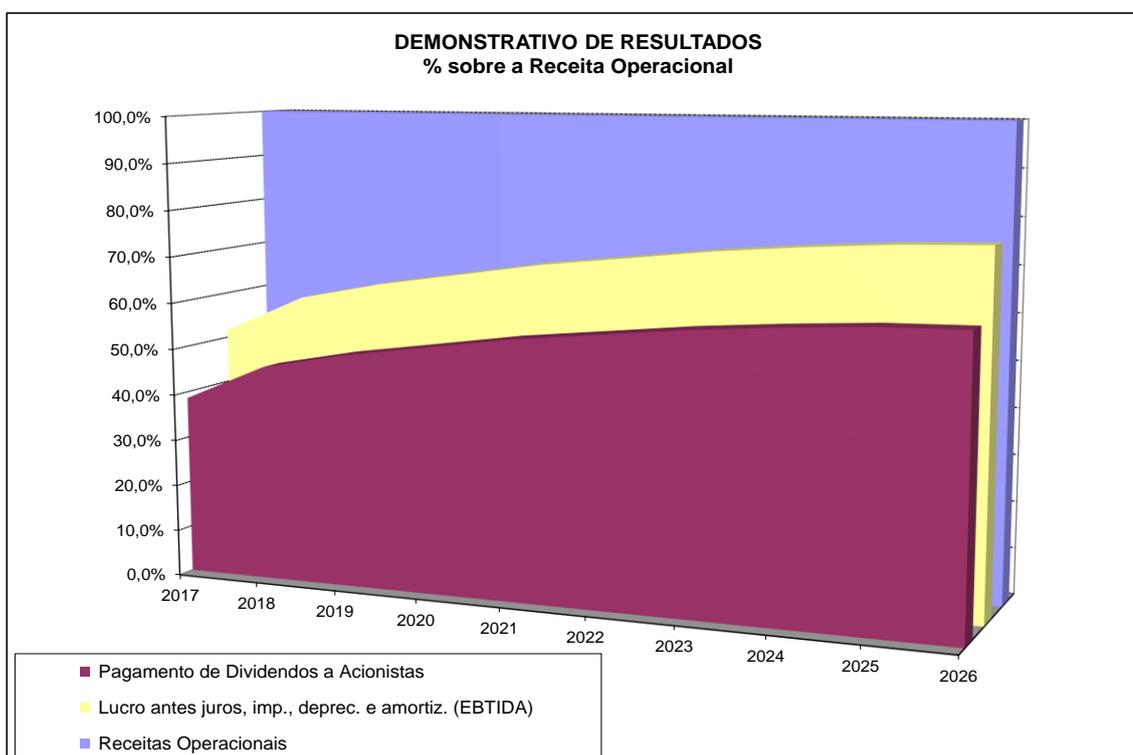
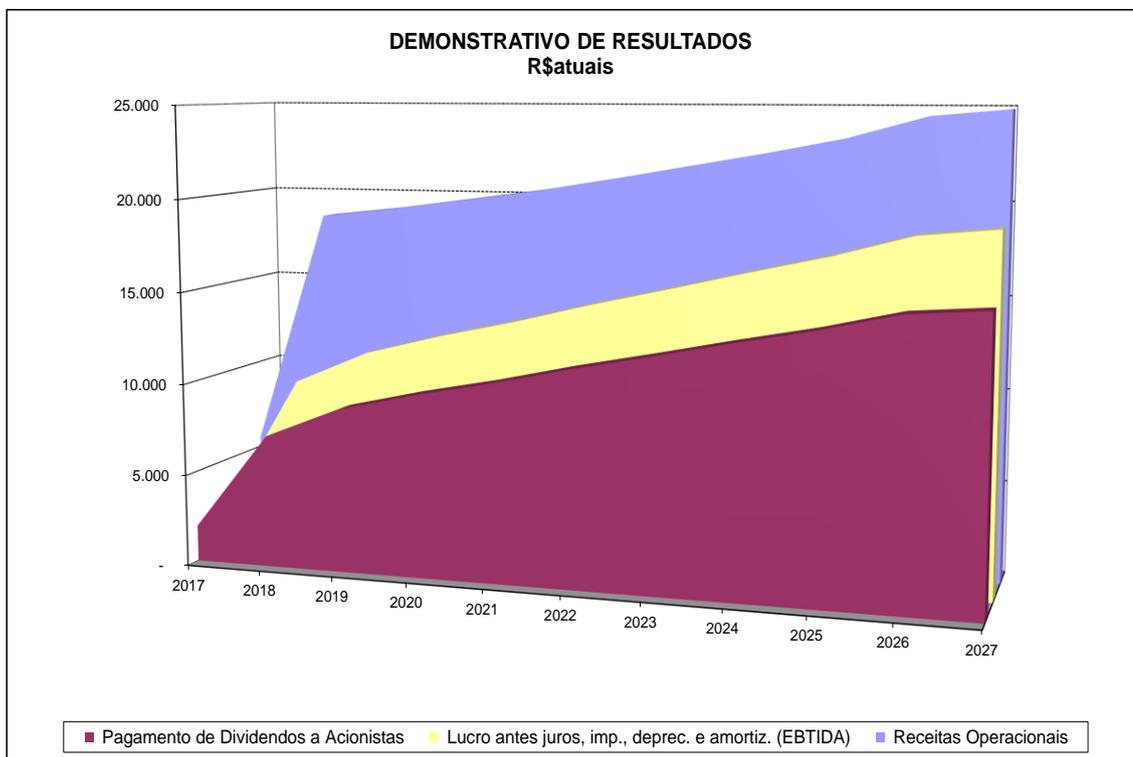
O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante de vida útil. Esta nova fase representa um ciclo de estabilidade ou evolução vegetativa, passando para a fase de exaustão até o final da vida útil do empreendimento. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem este perde qualidade e portanto a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos e físicos, 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 7,6% 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 7,2% 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

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 15/08/2024- média móvel de 12 meses), fixando em 5,5% ao ano no momento atual e depois em 4,0% para o período residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rm) foi considerado o prêmio médio de 4,95% 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 4,37% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o período residual.

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)” com média de 0,80.

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 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 tamanho do empreendimento, 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. No presente caso adotamos 0,50% ao ano para este perfil de investimento.

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

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

$$Ke = 5,50\% + (4,95\% \times 0,80) + 0,50\% = 10,0\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,37\% \times 0,80) + 0,50\% = 7,6\% \text{ (valor residual)}$$

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 do Empreendimento Total | 150.250.000,00 |
| Terreno em Estoque | 7.320.000,00 |
| Valor do Empreendimento Total | 157.570.000,00 |

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.

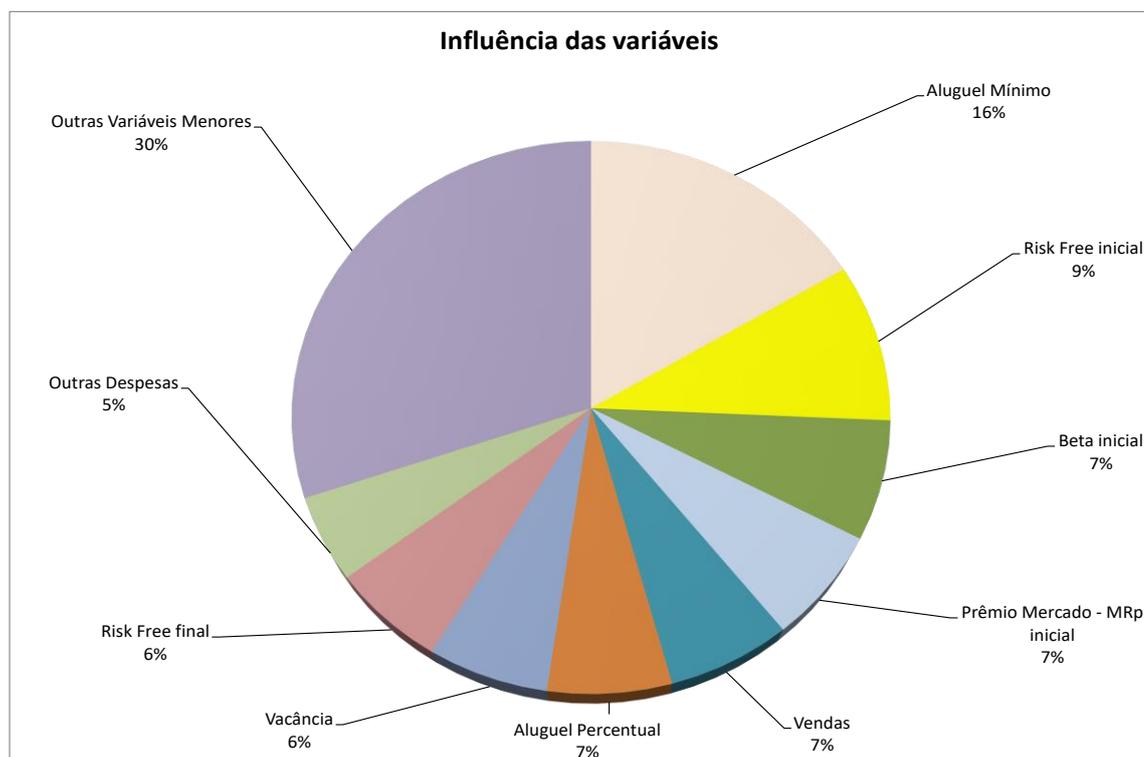
6 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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.



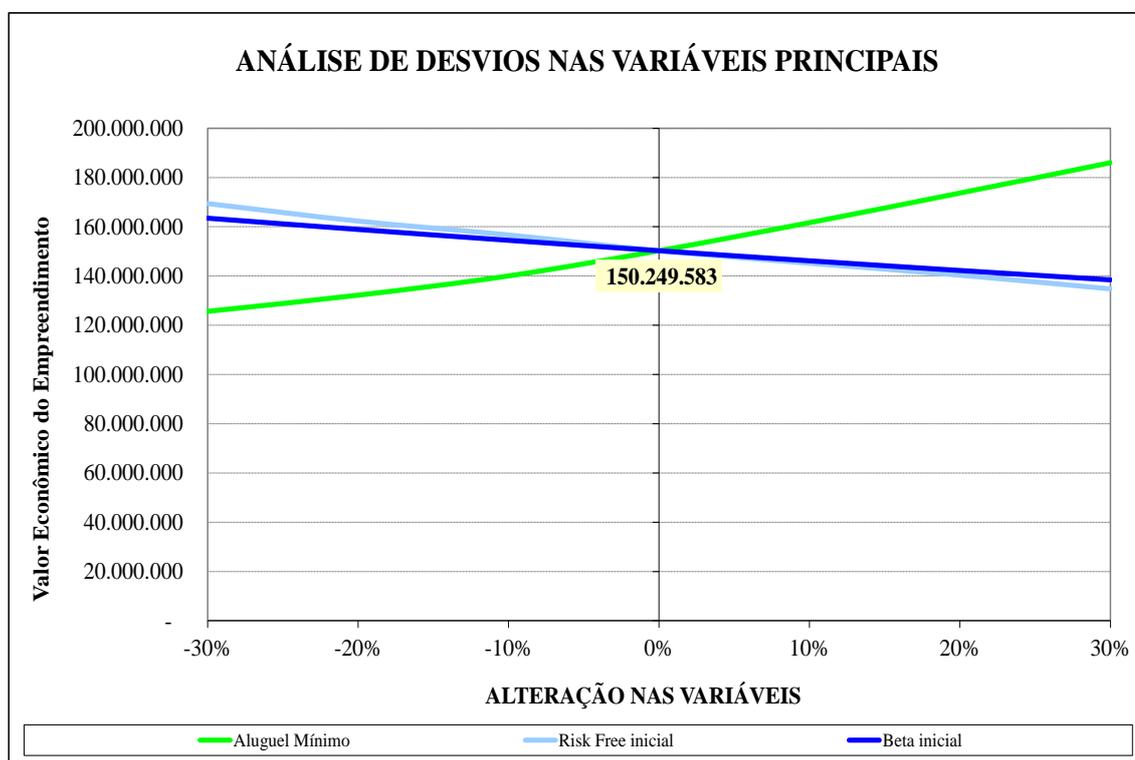
| Variáveis | Influência | Incerteza |
|--------------------------------------|------------|-----------|
| Aluguel Mínimo | 16,45% | 1,50 |
| Risk Free inicial | 9,25% | 0,50 |
| Beta inicial | 7,00% | 2,00 |
| Prêmio Mercado - MRp inicial | 6,55% | 0,50 |
| Vendas | 6,51% | 2,50 |
| Aluguel Percentual | 6,51% | 1,50 |
| Vacância | 6,37% | 3,00 |
| Risk Free final | 6,09% | 1,00 |
| Outras Despesas | 5,03% | 3,00 |
| Outras Variáveis Menores | 30,23% | |
| Receitas de Estacionamento | 4,82% | 2,00 |
| Beta estabilizado | 4,75% | 1,50 |
| Prêmio Mercado - MRp final | 4,34% | 1,00 |
| Outras Receitas adicionais | 3,27% | 2,50 |
| Prazo para estabilizar o Risk Free | 2,18% | 2,00 |
| Edificação existente | 1,97% | 1,00 |
| Evolução do Aluguel Mínimo | 1,80% | 2,50 |
| Inadimplência Irrecuperável | 1,60% | 3,00 |
| Prêmio Risco Liquidez inicial | 0,96% | 3,00 |
| Prêmio Risco Liquidez final | 0,85% | 3,00 |
| Evolução das Vendas | 0,77% | 3,00 |
| Administração | 0,68% | 2,50 |
| Prazo para estabilizar o beta - anos | 0,68% | 2,00 |
| Prazo para estabilizar o MRp | 0,68% | 2,00 |
| Total | 100,00% | 1,72 |

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 Beta inicial. O nível de incertezas é classificado como Médio/Baixo, com um coeficiente de 1,72, 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 2 outras secundárias (Risk Free Inicial e Beta inicial), 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 do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área.

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;
- 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, 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. R\$ | 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 | 3.140,00 | 6 | c | 60 | 54 | 0,92 | 138.145.964 | 127.094.287 |
| Total Edificação | 43.995,53 | 3.140,00 | 6 | | | | | 138.145.964 | 127.094.287 |
| Custo de Reposição | | | | | | | | 203.268.986 | 192.217.309 |
| Sobrevalia - Fator de Comercialização | | | | | | | | | -41.967.309 |
| Valor do Empreendimento Existente | | | | | Fator de Comercialização | | 0,78 | | 150.250.000 |
| Terreno em estoque | 12.199,63 | 600,00 | | | | | 1,00 | 7.319.778 | 7.319.778 |
| Valor do Empreendimento Total | | | | | | | | | 157.570.000 |

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 7,8% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda, o que indica que o empreendimento esta agregando valor ao imóvel.

9 CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos os seguintes valores do empreendimento avaliando para a data de referência de novembro/2017:

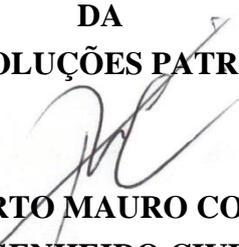
VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 157.570.000,00
(cento e cinquenta e sete milhões quinhentos e setenta mil reais).

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 CIVIL
CREA Nº 0600.633.883

VI. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de nº 23.193.001/1117, que se compõe de 66 (sessenta e seis) 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, 03 de janeiro de 2018.

FLUXO 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 | 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 |
| | | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 |
| | Vendas Efetivas | 23.083 | 23.083 | 23.083 | 23.083 | 23.083 | 23.083 | 23.083 | 23.083 | 23.083 | 23.080 | 23.080 | 41.544 |
| + | Receitas Operacionais | 1.458 | 1.432 | 1.456 | 1.450 | 1.445 | 1.438 | 1.444 | 1.446 | 1.422 | 1.485 | 1.482 | 2.661 |
| | Alugueis Mínimos | 1.239 | 1.234 | 1.230 | 1.225 | 1.221 | 1.217 | 1.213 | 1.208 | 1.204 | 1.251 | 1.246 | 2.360 |
| | Alugueis Complementares (Overages) | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 162 | 163 | 311 |
| | Receitas de estacionamento | 228 | 206 | 232 | 230 | 227 | 224 | 233 | 238 | 216 | 232 | 232 | 291 |
| | Outras Receitas | 151 | 151 | 150 | 150 | 149 | 149 | 149 | 148 | 148 | 154 | 154 | 291 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (330) | (329) | (328) | (327) | (326) | (325) | (325) | (324) | (323) | (314) | (313) | (593) |
| - | Impostos sobre receitas | 53 | 52 | 53 | 53 | 53 | 52 | 53 | 53 | 52 | 54 | 54 | 97 |
| | PIS | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 17 |
| | COFINS | 44 | 43 | 44 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 45 | 44 | 80 |
| - | Despesas Operacionais | 768 | 767 | 766 | 666 | 666 | 665 | 664 | 663 | 663 | 598 | 598 | 848 |
| | Encargos de lojas vagas | 335 | 335 | 335 | 335 | 335 | 335 | 335 | 335 | 335 | 318 | 318 | 318 |
| | Taxa de administração | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 40 |
| | Fundo de Promoção | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 12 | 24 |
| | Inadimplência irre recuperável | 246 | 245 | 245 | 146 | 146 | 146 | 145 | 145 | 145 | 90 | 90 | 171 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 154 | 153 | 153 | 153 | 152 | 152 | 151 | 151 | 151 | 157 | 156 | 296 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 637 | 614 | 637 | 730 | 726 | 721 | 727 | 730 | 708 | 832 | 830 | 1.715 |
| - | Depreciação | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 176 | 153 | 177 | 270 | 266 | 260 | 267 | 270 | 247 | 372 | 370 | 1.255 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 176 | 153 | 177 | 270 | 266 | 260 | 267 | 270 | 247 | 372 | 370 | 1.255 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 159 | 156 | 158 | 158 | 157 | 156 | 157 | 157 | 155 | 162 | 161 | 289 |
| = | Lucro líquido | 18 | (3) | 18 | 112 | 109 | 104 | 110 | 112 | 92 | 210 | 209 | 965 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 478 | 458 | 479 | 573 | 569 | 564 | 570 | 573 | 553 | 671 | 669 | 1.426 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Investimento em novos ativos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 36 | 36 | 36 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 447 | 427 | 448 | 541 | 538 | 533 | 539 | 542 | 522 | 635 | 633 | 1.390 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (151.597) | (151.170) | (150.723) | (150.181) | (149.643) | (149.110) | (148.571) | (148.029) | (147.508) | (146.873) | (146.240) | (144.850) |
| + | Integralização dos Acionistas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 2.409 | 2.836 | 3.283 | 3.825 | 4.363 | 4.896 | 5.435 | 5.977 | 6.498 | 7.133 | 7.766 | 9.156 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 447 | 427 | 448 | 541 | 538 | 533 | 539 | 542 | 522 | 635 | 633 | 1.390 |
| = | 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 | 447 | 427 | 448 | 541 | 538 | 533 | 539 | 542 | 522 | 635 | 633 | 1.390 |
| - | Impostos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| + | Valor Residual | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 447 | 427 | 448 | 541 | 538 | 533 | 539 | 542 | 522 | 635 | 633 | 1.390 |

| 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 | 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 |
| | Vendas Efetivas | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 |
| | | 23.080 | 23.080 | 23.080 | 23.289 | 23.289 | 23.289 | 23.289 | 23.289 | 23.289 | 24.050 | 24.050 | 43.290 |
| + | Receitas Operacionais | 1.474 | 1.449 | 1.473 | 1.483 | 1.478 | 1.471 | 1.477 | 1.479 | 1.455 | 1.542 | 1.540 | 2.768 |
| | Aluguéis Mínimos | 1.238 | 1.234 | 1.229 | 1.224 | 1.220 | 1.215 | 1.211 | 1.207 | 1.203 | 1.247 | 1.243 | 2.353 |
| | Aluguéis Complementares (Overages) | 165 | 166 | 167 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 168 | 169 | 323 |
| | Receitas de estacionamento | 230 | 208 | 234 | 232 | 230 | 226 | 235 | 240 | 218 | 234 | 235 | 294 |
| | Outras Receitas | 153 | 152 | 152 | 154 | 153 | 153 | 153 | 152 | 152 | 161 | 160 | 304 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (311) | (311) | (310) | (294) | (293) | (292) | (291) | (291) | (290) | (267) | (267) | (506) |
| - | Impostos sobre receitas | 54 | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 53 | 56 | 56 | 101 |
| | PIS | 10 | 9 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 18 |
| | COFINS | 44 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 46 | 46 | 83 |
| - | Despesas Operacionais | 596 | 596 | 595 | 564 | 564 | 563 | 562 | 562 | 561 | 531 | 530 | 762 |
| | Encargos de lojas vagas | 318 | 318 | 318 | 302 | 302 | 302 | 302 | 302 | 302 | 272 | 272 | 272 |
| | Taxa de administração | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 22 | 22 | 42 |
| | Fundo de Promoção | 12 | 12 | 12 | 13 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 25 |
| | Inadimplência irreversível | 90 | 89 | 89 | 72 | 72 | 72 | 72 | 71 | 71 | 60 | 60 | 114 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 156 | 155 | 155 | 156 | 156 | 156 | 155 | 155 | 155 | 164 | 163 | 309 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 824 | 800 | 824 | 865 | 860 | 855 | 861 | 864 | 841 | 955 | 953 | 1.905 |
| - | Depreciação | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 364 | 340 | 363 | 404 | 400 | 394 | 401 | 403 | 380 | 495 | 493 | 1.445 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 364 | 340 | 363 | 404 | 400 | 394 | 401 | 403 | 380 | 495 | 493 | 1.445 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 160 | 158 | 160 | 161 | 161 | 160 | 161 | 161 | 158 | 168 | 168 | 301 |
| = | Lucro líquido | 203 | 182 | 203 | 243 | 239 | 234 | 240 | 242 | 222 | 327 | 325 | 1.144 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 664 | 643 | 664 | 703 | 700 | 695 | 700 | 703 | 682 | 787 | 786 | 1.604 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Investimento em novos ativos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 41 | 41 | 41 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 628 | 607 | 628 | 667 | 664 | 659 | 664 | 667 | 646 | 747 | 745 | 1.564 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (144.222) | (143.616) | (142.988) | (142.321) | (141.657) | (140.999) | (140.334) | (139.667) | (139.021) | (138.274) | (137.529) | (135.966) |
| + | Integralização dos Acionistas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 9.783 | 10.390 | 11.018 | 11.685 | 12.349 | 13.007 | 13.672 | 14.338 | 14.985 | 15.731 | 16.477 | 18.040 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 628 | 607 | 628 | 667 | 664 | 659 | 664 | 667 | 646 | 747 | 745 | 1.564 |
| = | 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 | 628 | 607 | 628 | 667 | 664 | 659 | 664 | 667 | 646 | 747 | 745 | 1.564 |
| - | Impostos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| + | Valor Residual | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 628 | 607 | 628 | 667 | 664 | 659 | 664 | 667 | 646 | 747 | 745 | 1.564 |

| 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 | 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 |
| | | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 |
| | Vendas Efetivas | 24.050 | 24.050 | 24.050 | 24.050 | 24.050 | 24.050 | 24.050 | 24.050 | 24.050 | 24.912 | 24.912 | 44.842 |
| + | Receitas Operacionais | 1.532 | 1.513 | 1.530 | 1.524 | 1.519 | 1.512 | 1.518 | 1.520 | 1.495 | 1.584 | 1.582 | 2.846 |
| | Alugueis Mínimos | 1.234 | 1.230 | 1.226 | 1.222 | 1.217 | 1.213 | 1.209 | 1.205 | 1.201 | 1.253 | 1.249 | 2.365 |
| | Alugueis Complementares (Overages) | 171 | 172 | 173 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 168 | 169 | 323 |
| | Receitas de estacionamento | 233 | 217 | 237 | 234 | 232 | 228 | 237 | 242 | 220 | 236 | 237 | 297 |
| | Outras Receitas | 160 | 159 | 159 | 158 | 158 | 158 | 157 | 157 | 157 | 166 | 165 | 313 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (266) | (265) | (264) | (264) | (263) | (262) | (262) | (261) | (261) | (239) | (238) | (451) |
| - | Impostos sobre receitas | 56 | 55 | 56 | 56 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 58 | 58 | 104 |
| | PIS | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 19 |
| | COFINS | 46 | 45 | 46 | 46 | 46 | 45 | 46 | 46 | 45 | 48 | 47 | 85 |
| - | Despesas Operacionais | 529 | 528 | 528 | 527 | 527 | 526 | 525 | 525 | 524 | 501 | 500 | 728 |
| | Encargos de lojas vagas | 272 | 272 | 272 | 272 | 272 | 272 | 272 | 272 | 272 | 246 | 246 | 246 |
| | Taxa de administração | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 23 | 23 | 43 |
| | Fundo de Promoção | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 25 |
| | Inadimplência irreversível | 60 | 60 | 60 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 50 | 50 | 94 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 162 | 162 | 162 | 161 | 161 | 160 | 160 | 160 | 159 | 168 | 168 | 319 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 947 | 930 | 946 | 941 | 937 | 931 | 937 | 940 | 916 | 1.026 | 1.024 | 2.015 |
| - | Depreciação | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 486 | 469 | 485 | 481 | 476 | 470 | 477 | 479 | 456 | 565 | 563 | 1.554 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 486 | 469 | 485 | 481 | 476 | 470 | 477 | 479 | 456 | 565 | 563 | 1.554 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 167 | 165 | 166 | 166 | 165 | 164 | 165 | 165 | 163 | 172 | 172 | 310 |
| = | Lucro líquido | 320 | 304 | 319 | 315 | 311 | 306 | 312 | 314 | 293 | 393 | 391 | 1.245 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 780 | 765 | 780 | 775 | 771 | 766 | 772 | 774 | 754 | 853 | 852 | 1.705 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Investimento em novos ativos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 46 | 46 | 46 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 739 | 724 | 739 | 735 | 731 | 725 | 731 | 734 | 713 | 808 | 806 | 1.660 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (135.227) | (134.502) | (133.764) | (133.029) | (132.298) | (131.573) | (130.842) | (130.108) | (129.395) | (128.587) | (127.781) | (126.121) |
| + | Integralização dos Acionistas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 18.779 | 19.503 | 20.242 | 20.977 | 21.707 | 22.433 | 23.164 | 23.898 | 24.611 | 25.419 | 26.225 | 27.884 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 739 | 724 | 739 | 735 | 731 | 725 | 731 | 734 | 713 | 808 | 806 | 1.660 |
| = | 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 | 739 | 724 | 739 | 735 | 731 | 725 | 731 | 734 | 713 | 808 | 806 | 1.660 |
| - | Impostos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| + | Valor Residual | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 739 | 724 | 739 | 735 | 731 | 725 | 731 | 734 | 713 | 808 | 806 | 1.660 |

| 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 | | 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 |
| | Vendas Efetivas | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 |
| | | 24.912 | 24.912 | 24.912 | 24.912 | 24.912 | 24.912 | 24.912 | 24.912 | 24.912 | 26.058 | 26.058 | 46.905 |
| + | Receitas Operacionais | 1.573 | 1.547 | 1.571 | 1.566 | 1.560 | 1.553 | 1.560 | 1.562 | 1.536 | 1.639 | 1.636 | 2.948 |
| | Alugueis Mínimos | 1.240 | 1.236 | 1.232 | 1.228 | 1.223 | 1.219 | 1.215 | 1.211 | 1.207 | 1.262 | 1.258 | 2.381 |
| | Alugueis Complementares (Overages) | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 178 | 168 | 169 | 322 |
| | Receitas de estacionamento | 235 | 212 | 239 | 237 | 234 | 230 | 240 | 245 | 223 | 239 | 239 | 300 |
| | Outras Receitas | 164 | 164 | 164 | 163 | 163 | 162 | 162 | 162 | 161 | 172 | 172 | 325 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (237) | (237) | (236) | (235) | (235) | (234) | (234) | (233) | (233) | (202) | (201) | (381) |
| - | Impostos sobre receitas | 57 | 56 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 56 | 60 | 60 | 108 |
| | PIS | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 | 19 |
| | COFINS | 47 | 46 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 46 | 49 | 49 | 88 |
| - | Despesas Operacionais | 499 | 498 | 498 | 497 | 497 | 496 | 495 | 495 | 494 | 463 | 463 | 690 |
| | Encargos de lojas vagas | 246 | 246 | 246 | 246 | 246 | 246 | 246 | 246 | 246 | 209 | 209 | 209 |
| | Taxa de administração | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 22 | 22 | 22 | 22 | 24 | 24 | 45 |
| | Fundo de Promoção | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 26 |
| | Inadimplência irreversível | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 48 | 41 | 41 | 78 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 167 | 167 | 167 | 166 | 166 | 165 | 165 | 165 | 164 | 175 | 175 | 331 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 1.017 | 992 | 1.016 | 1.011 | 1.007 | 1.001 | 1.007 | 1.010 | 986 | 1.115 | 1.113 | 2.150 |
| - | Depreciação | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 557 | 532 | 556 | 551 | 546 | 540 | 547 | 549 | 526 | 655 | 653 | 1.690 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 557 | 532 | 556 | 551 | 546 | 540 | 547 | 549 | 526 | 655 | 653 | 1.690 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 171 | 168 | 171 | 170 | 170 | 169 | 170 | 170 | 167 | 178 | 178 | 321 |
| = | Lucro líquido | 385 | 364 | 385 | 381 | 377 | 371 | 377 | 379 | 358 | 477 | 475 | 1.369 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 846 | 824 | 845 | 841 | 837 | 832 | 838 | 840 | 819 | 937 | 935 | 1.830 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - |
| - | Investimento em novos ativos | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 46 | 50 | 50 | 50 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 800 | 779 | 800 | 795 | 791 | 786 | 792 | 794 | 773 | 887 | 885 | 1.779 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (125.321) | (124.542) | (123.743) | (122.947) | (122.156) | (121.370) | (120.578) | (119.783) | (119.010) | (118.123) | (117.238) | (115.459) |
| + | Integralização dos Acionistas | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 28.685 | 29.463 | 30.263 | 31.059 | 31.850 | 32.636 | 33.428 | 34.223 | 34.996 | 35.883 | 36.768 | 38.547 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 800 | 779 | 800 | 795 | 791 | 786 | 792 | 794 | 773 | 887 | 885 | 1.779 |
| = | 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 | 800 | 779 | 800 | 795 | 791 | 786 | 792 | 794 | 773 | 887 | 885 | 1.779 |
| - | Impostos | - |
| + | Valor Residual | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 800 | 779 | 800 | 795 | 791 | 786 | 792 | 794 | 773 | 887 | 885 | 1.779 |

| 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 | | 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 | 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 |
| | | 26.058 | 26.058 | 26.058 | 26.058 | 26.058 | 26.058 | 26.058 | 26.058 | 26.058 | 27.302 | 27.302 | 49.144 |
| + | Receitas Operacionais | 1.627 | 1.601 | 1.625 | 1.620 | 1.614 | 1.607 | 1.613 | 1.615 | 1.590 | 1.697 | 1.694 | 3.056 |
| | Alugueis Mínimos | 1.249 | 1.245 | 1.241 | 1.236 | 1.232 | 1.228 | 1.224 | 1.219 | 1.215 | 1.280 | 1.276 | 2.415 |
| | Alugueis Complementares (Overages) | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 169 | 170 | 326 |
| | Receitas de estacionamento | 237 | 214 | 242 | 239 | 237 | 233 | 242 | 247 | 225 | 241 | 242 | 303 |
| | Outras Receitas | 171 | 170 | 170 | 170 | 169 | 169 | 168 | 168 | 168 | 179 | 178 | 338 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (200) | (200) | (199) | (199) | (198) | (198) | (197) | (197) | (197) | (172) | (172) | (326) |
| - | Impostos sobre receitas | 59 | 58 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 58 | 62 | 62 | 112 |
| | PIS | 11 | 10 | 11 | 11 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 | 20 |
| | COFINS | 49 | 48 | 49 | 49 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 51 | 51 | 92 |
| - | Despesas Operacionais | 462 | 461 | 461 | 460 | 459 | 459 | 458 | 458 | 457 | 444 | 443 | 679 |
| | Encargos de lojas vagas | 209 | 209 | 209 | 209 | 209 | 209 | 209 | 209 | 209 | 180 | 180 | 180 |
| | Taxa de administração | 24 | 24 | 24 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 25 | 25 | 47 |
| | Fundo de Promoção | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 15 | 15 | 28 |
| | Inadimplência irreversível | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 40 | 40 | 40 | 43 | 43 | 81 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 174 | 173 | 173 | 173 | 172 | 172 | 171 | 171 | 171 | 182 | 182 | 344 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 1.106 | 1.081 | 1.105 | 1.100 | 1.096 | 1.090 | 1.096 | 1.099 | 1.075 | 1.191 | 1.189 | 2.265 |
| - | Depreciação | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 646 | 621 | 645 | 640 | 635 | 629 | 636 | 638 | 614 | 731 | 729 | 1.805 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 646 | 621 | 645 | 640 | 635 | 629 | 636 | 638 | 614 | 731 | 729 | 1.805 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 177 | 174 | 177 | 176 | 176 | 175 | 176 | 176 | 173 | 185 | 184 | 333 |
| = | Lucro líquido | 469 | 447 | 468 | 464 | 460 | 454 | 460 | 462 | 441 | 546 | 544 | 1.472 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 929 | 907 | 929 | 924 | 920 | 915 | 921 | 923 | 902 | 1.006 | 1.005 | 1.933 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - |
| - | Investimento em novos ativos | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 50 | 55 | 55 | 55 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 879 | 857 | 878 | 874 | 870 | 864 | 870 | 873 | 851 | 951 | 950 | 1.878 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (114.580) | (113.723) | (112.845) | (111.971) | (111.101) | (110.237) | (109.367) | (108.494) | (107.643) | (106.691) | (105.742) | (103.864) |
| + | Integralização dos Acionistas | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 39.426 | 40.283 | 41.161 | 42.035 | 42.905 | 43.769 | 44.639 | 45.512 | 46.363 | 47.314 | 48.264 | 50.142 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 879 | 857 | 878 | 874 | 870 | 864 | 870 | 873 | 851 | 951 | 950 | 1.878 |
| = | 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 | 879 | 857 | 878 | 874 | 870 | 864 | 870 | 873 | 851 | 951 | 950 | 1.878 |
| - | Impostos | - |
| + | Valor Residual | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 879 | 857 | 878 | 874 | 870 | 864 | 870 | 873 | 851 | 951 | 950 | 1.878 |

| 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 | | 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 | 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 |
| | | 27.302 | 27.302 | 27.302 | 27.302 | 27.302 | 27.302 | 27.302 | 27.302 | 27.302 | 28.522 | 28.522 | 51.339 |
| + | Receitas Operacionais | 1.685 | 1.659 | 1.683 | 1.677 | 1.672 | 1.665 | 1.671 | 1.673 | 1.647 | 1.757 | 1.754 | 3.169 |
| | Aluguéis Mínimos | 1.267 | 1.263 | 1.258 | 1.254 | 1.250 | 1.245 | 1.241 | 1.237 | 1.233 | 1.295 | 1.291 | 2.444 |
| | Aluguéis Complementares (Overages) | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 169 | 170 | 325 |
| | Receitas de estacionamento | 240 | 216 | 244 | 241 | 239 | 235 | 245 | 250 | 227 | 244 | 244 | 306 |
| | Outras Receitas | 178 | 177 | 177 | 176 | 176 | 176 | 175 | 175 | 174 | 186 | 185 | 352 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (171) | (171) | (171) | (170) | (170) | (169) | (169) | (169) | (168) | (136) | (136) | (258) |
| - | Impostos sobre receitas | 62 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 60 | 64 | 64 | 116 |
| | PIS | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 21 |
| | COFINS | 51 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 49 | 53 | 53 | 95 |
| - | Despesas Operacionais | 442 | 441 | 441 | 440 | 440 | 439 | 438 | 438 | 437 | 418 | 418 | 663 |
| | Encargos de lojas vagas | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 144 | 144 | 144 |
| | Taxa de administração | 25 | 25 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 26 | 26 | 49 |
| | Fundo de Promoção | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 15 | 15 | 29 |
| | Inadimplência irreversível | 43 | 43 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 45 | 45 | 84 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 181 | 180 | 180 | 180 | 179 | 179 | 178 | 178 | 178 | 189 | 189 | 358 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 1.182 | 1.157 | 1.181 | 1.176 | 1.171 | 1.165 | 1.171 | 1.174 | 1.150 | 1.275 | 1.273 | 2.391 |
| - | Depreciação | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 721 | 696 | 720 | 715 | 711 | 704 | 711 | 714 | 689 | 814 | 812 | 1.930 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 721 | 696 | 720 | 715 | 711 | 704 | 711 | 714 | 689 | 814 | 812 | 1.930 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 183 | 180 | 183 | 182 | 182 | 181 | 182 | 182 | 179 | 191 | 191 | 345 |
| = | Lucro líquido | 538 | 516 | 537 | 533 | 529 | 523 | 529 | 532 | 510 | 623 | 621 | 1.585 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 998 | 976 | 998 | 993 | 989 | 984 | 990 | 992 | 971 | 1.084 | 1.082 | 2.046 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Investimento em novos ativos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 60 | 60 | 60 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 943 | 921 | 943 | 938 | 934 | 929 | 934 | 937 | 915 | 1.024 | 1.022 | 1.986 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (102.921) | (102.000) | (101.057) | (100.119) | (99.185) | (98.256) | (97.322) | (96.385) | (95.470) | (94.446) | (93.424) | (91.438) |
| + | Integralização dos Acionistas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 51.085 | 52.006 | 52.949 | 53.887 | 54.821 | 55.750 | 56.684 | 57.621 | 58.536 | 59.560 | 60.582 | 62.568 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 943 | 921 | 943 | 938 | 934 | 929 | 934 | 937 | 915 | 1.024 | 1.022 | 1.986 |
| = | 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 | 943 | 921 | 943 | 938 | 934 | 929 | 934 | 937 | 915 | 1.024 | 1.022 | 1.986 |
| - | Impostos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| + | Valor Residual | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 943 | 921 | 943 | 938 | 934 | 929 | 934 | 937 | 915 | 1.024 | 1.022 | 1.986 |

| 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 | | 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 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 |
| | | 28.522 | 28.522 | 28.522 | 28.522 | 28.522 | 28.522 | 28.522 | 28.522 | 28.522 | 29.537 | 29.537 | 53.166 |
| + | Receitas Operacionais | 1.746 | 1.726 | 1.743 | 1.737 | 1.731 | 1.724 | 1.730 | 1.732 | 1.706 | 1.811 | 1.808 | 3.270 |
| | Alugueis Mínimos | 1.282 | 1.278 | 1.273 | 1.269 | 1.265 | 1.260 | 1.256 | 1.252 | 1.247 | 1.319 | 1.315 | 2.489 |
| | Alugueis Complementares (Overages) | 172 | 173 | 174 | 175 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 162 | 163 | 313 |
| | Receitas de estacionamento | 242 | 226 | 246 | 244 | 241 | 237 | 247 | 252 | 229 | 246 | 247 | 309 |
| | Outras Receitas | 185 | 184 | 184 | 183 | 183 | 183 | 182 | 182 | 181 | 192 | 192 | 364 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (135) | (135) | (135) | (134) | (134) | (134) | (133) | (133) | (133) | (108) | (108) | (205) |
| - | Impostos sobre receitas | 64 | 63 | 64 | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 62 | 66 | 66 | 119 |
| | PIS | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 21 |
| | COFINS | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 51 | 54 | 54 | 98 |
| - | Despesas Operacionais | 416 | 416 | 415 | 415 | 414 | 413 | 413 | 412 | 412 | 400 | 399 | 653 |
| | Encargos de lojas vagas | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | 116 | 116 | 116 |
| | Taxa de administração | 26 | 26 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 27 | 27 | 50 |
| | Fundo de Promoção | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 30 |
| | Inadimplência irre recuperável | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 | 46 | 46 | 87 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 188 | 188 | 187 | 187 | 186 | 186 | 185 | 185 | 185 | 196 | 195 | 370 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 1.265 | 1.247 | 1.264 | 1.259 | 1.254 | 1.248 | 1.254 | 1.257 | 1.232 | 1.345 | 1.343 | 2.498 |
| - | Depreciação | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 805 | 787 | 804 | 799 | 794 | 787 | 794 | 796 | 772 | 885 | 883 | 2.037 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 805 | 787 | 804 | 799 | 794 | 787 | 794 | 796 | 772 | 885 | 883 | 2.037 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 190 | 188 | 190 | 189 | 188 | 188 | 188 | 188 | 186 | 197 | 197 | 356 |
| = | Lucro líquido | 615 | 599 | 614 | 610 | 605 | 600 | 606 | 608 | 586 | 688 | 686 | 1.681 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 1.075 | 1.060 | 1.075 | 1.070 | 1.066 | 1.060 | 1.066 | 1.068 | 1.047 | 1.148 | 1.146 | 2.142 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - |
| - | Investimento em novos ativos | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 60 | 65 | 65 | 65 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 1.016 | 1.000 | 1.015 | 1.010 | 1.006 | 1.000 | 1.006 | 1.009 | 987 | 1.084 | 1.082 | 2.077 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (90.423) | (89.423) | (88.408) | (87.398) | (86.392) | (85.392) | (84.386) | (83.377) | (82.390) | (81.307) | (80.225) | (78.148) |
| + | Integralização dos Acionistas | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 63.583 | 64.583 | 65.598 | 66.608 | 67.614 | 68.614 | 69.620 | 70.629 | 71.615 | 72.699 | 73.781 | 75.858 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 1.016 | 1.000 | 1.015 | 1.010 | 1.006 | 1.000 | 1.006 | 1.009 | 987 | 1.084 | 1.082 | 2.077 |
| = | 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 | 1.016 | 1.000 | 1.015 | 1.010 | 1.006 | 1.000 | 1.006 | 1.009 | 987 | 1.084 | 1.082 | 2.077 |
| - | Impostos | - |
| + | Valor Residual | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 1.016 | 1.000 | 1.015 | 1.010 | 1.006 | 1.000 | 1.006 | 1.009 | 987 | 1.084 | 1.082 | 2.077 |

| 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 | 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 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 |
| | | 29.537 | 29.537 | 29.537 | 29.537 | 29.537 | 29.537 | 29.537 | 29.537 | 29.537 | 30.498 | 30.498 | 54.897 |
| + | Receitas Operacionais | 1.799 | 1.772 | 1.797 | 1.791 | 1.785 | 1.778 | 1.784 | 1.786 | 1.759 | 1.903 | 1.899 | 3.440 |
| | Aluguéis Mínimos | 1.306 | 1.301 | 1.297 | 1.292 | 1.288 | 1.283 | 1.279 | 1.274 | 1.270 | 1.392 | 1.388 | 2.627 |
| | Aluguéis Complementares (Overages) | 166 | 167 | 168 | 169 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 147 | 148 | 282 |
| | Receitas de estacionamento | 244 | 221 | 249 | 246 | 244 | 240 | 249 | 255 | 232 | 248 | 249 | 312 |
| | Outras Receitas | 191 | 191 | 190 | 190 | 189 | 189 | 188 | 188 | 188 | 203 | 203 | 384 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (107) | (107) | (107) | (107) | (106) | (106) | (106) | (106) | (106) | (88) | (88) | (166) |
| - | Impostos sobre receitas | 66 | 65 | 66 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 64 | 69 | 69 | 126 |
| | PIS | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 11 | 12 | 12 | 22 |
| | COFINS | 54 | 53 | 54 | 54 | 54 | 53 | 54 | 54 | 53 | 57 | 57 | 103 |
| - | Despesas Operacionais | 398 | 397 | 397 | 396 | 395 | 395 | 394 | 394 | 393 | 396 | 395 | 663 |
| | Encargos de lojas vagas | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 116 | 96 | 96 | 96 |
| | Taxa de administração | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 28 | 28 | 53 |
| | Fundo de Promoção | 16 | 16 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 17 | 17 | 31 |
| | Inadimplência irreversível | 46 | 46 | 46 | 46 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 49 | 49 | 92 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 194 | 194 | 194 | 193 | 193 | 192 | 192 | 191 | 191 | 207 | 206 | 391 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 1.336 | 1.310 | 1.335 | 1.329 | 1.324 | 1.318 | 1.324 | 1.327 | 1.302 | 1.438 | 1.435 | 2.651 |
| - | Depreciação | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 875 | 850 | 874 | 869 | 864 | 857 | 864 | 867 | 842 | 977 | 974 | 2.190 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 875 | 850 | 874 | 869 | 864 | 857 | 864 | 867 | 842 | 977 | 974 | 2.190 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 196 | 193 | 195 | 195 | 194 | 193 | 194 | 194 | 191 | 207 | 207 | 374 |
| = | Lucro líquido | 679 | 657 | 679 | 674 | 670 | 664 | 670 | 672 | 650 | 770 | 768 | 1.816 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 1.140 | 1.117 | 1.139 | 1.134 | 1.130 | 1.124 | 1.130 | 1.133 | 1.111 | 1.230 | 1.228 | 2.277 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Investimento em novos ativos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 70 | 70 | 70 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 1.075 | 1.052 | 1.074 | 1.070 | 1.065 | 1.060 | 1.066 | 1.068 | 1.046 | 1.161 | 1.158 | 2.207 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (77.073) | (76.020) | (74.946) | (73.876) | (72.811) | (71.751) | (70.685) | (69.617) | (68.571) | (67.410) | (66.252) | (64.045) |
| + | Integralização dos Acionistas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 76.933 | 77.986 | 79.060 | 80.130 | 81.195 | 82.255 | 83.320 | 84.389 | 85.434 | 86.595 | 87.754 | 89.961 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 1.075 | 1.052 | 1.074 | 1.070 | 1.065 | 1.060 | 1.066 | 1.068 | 1.046 | 1.161 | 1.158 | 2.207 |
| = | 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 | 1.052 | 1.074 | 1.070 | 1.065 | 1.060 | 1.066 | 1.068 | 1.046 | 1.161 | 1.158 | 2.207 |
| - | Impostos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| + | Valor Residual | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 1.075 | 1.052 | 1.074 | 1.070 | 1.065 | 1.060 | 1.066 | 1.068 | 1.046 | 1.161 | 1.158 | 2.207 |

| 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 | 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 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 |
| | | 30.498 | 30.498 | 30.498 | 30.498 | 30.498 | 30.498 | 30.498 | 30.498 | 30.498 | 31.409 | 31.409 | 56.536 |
| + | Receitas Operacionais | 1.889 | 1.860 | 1.885 | 1.878 | 1.871 | 1.863 | 1.868 | 1.870 | 1.842 | 2.005 | 2.001 | 3.630 |
| | Alugueis Mínimos | 1.378 | 1.373 | 1.369 | 1.364 | 1.359 | 1.355 | 1.350 | 1.345 | 1.341 | 1.479 | 1.474 | 2.790 |
| | Alugueis Complementares (Overages) | 149 | 150 | 151 | 151 | 152 | 153 | 154 | 154 | 155 | 132 | 133 | 254 |
| | Receitas de estacionamento | 247 | 223 | 251 | 249 | 246 | 242 | 252 | 257 | 234 | 251 | 252 | 316 |
| | Outras Receitas | 202 | 201 | 201 | 200 | 200 | 199 | 198 | 198 | 197 | 215 | 215 | 407 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (87) | (87) | (87) | (86) | (86) | (86) | (86) | (85) | (85) | (72) | (72) | (137) |
| - | Impostos sobre receitas | 69 | 68 | 69 | 69 | 68 | 68 | 68 | 68 | 67 | 73 | 73 | 133 |
| | PIS | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 24 |
| | COFINS | 57 | 56 | 57 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 55 | 60 | 60 | 109 |
| - | Despesas Operacionais | 394 | 393 | 392 | 391 | 391 | 390 | 389 | 388 | 388 | 396 | 395 | 679 |
| | Encargos de lojas vagas | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 77 | 77 | 77 |
| | Taxa de administração | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 27 | 27 | 27 | 30 | 30 | 56 |
| | Fundo de Promoção | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 18 | 17 | 33 |
| | Inadimplência irreversível | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 47 | 52 | 52 | 98 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 205 | 205 | 204 | 204 | 203 | 203 | 202 | 202 | 201 | 219 | 219 | 414 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 1.426 | 1.399 | 1.424 | 1.418 | 1.412 | 1.405 | 1.411 | 1.413 | 1.387 | 1.536 | 1.533 | 2.819 |
| - | Depreciação | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 965 | 939 | 963 | 957 | 952 | 944 | 950 | 952 | 927 | 1.076 | 1.072 | 2.358 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 965 | 939 | 963 | 957 | 952 | 944 | 950 | 952 | 927 | 1.076 | 1.072 | 2.358 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 205 | 202 | 205 | 204 | 204 | 203 | 203 | 203 | 200 | 218 | 218 | 395 |
| = | Lucro líquido | 760 | 736 | 758 | 753 | 748 | 742 | 747 | 749 | 726 | 857 | 855 | 1.963 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 1.220 | 1.197 | 1.218 | 1.213 | 1.208 | 1.202 | 1.208 | 1.210 | 1.187 | 1.318 | 1.315 | 2.424 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - |
| - | Investimento em novos ativos | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 70 | 74 | 74 | 74 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 1.151 | 1.127 | 1.149 | 1.144 | 1.139 | 1.133 | 1.138 | 1.140 | 1.117 | 1.244 | 1.241 | 2.349 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (62.894) | (61.767) | (60.618) | (59.474) | (58.335) | (57.203) | (56.064) | (54.924) | (53.807) | (52.564) | (51.323) | (48.973) |
| + | Integralização dos Acionistas | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 91.112 | 92.239 | 93.388 | 94.532 | 95.671 | 96.803 | 97.941 | 99.081 | 100.199 | 101.442 | 102.683 | 105.033 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 1.151 | 1.127 | 1.149 | 1.144 | 1.139 | 1.133 | 1.138 | 1.140 | 1.117 | 1.244 | 1.241 | 2.349 |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade | (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) |
| Acionistas | | | | | | | | | | | | | |
| - | Integralização dos Acionistas | - |
| + | Distribuição de Dividendos | 1.151 | 1.127 | 1.149 | 1.144 | 1.139 | 1.133 | 1.138 | 1.140 | 1.117 | 1.244 | 1.241 | 2.349 |
| - | Impostos | - |
| + | Valor Residual | - |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 1.151 | 1.127 | 1.149 | 1.144 | 1.139 | 1.133 | 1.138 | 1.140 | 1.117 | 1.244 | 1.241 | 2.349 |

| 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 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 |
| | Meses | jan/27 | fev/27 | mar/27 | abr/27 | mai/27 | jun/27 | jul/27 | ago/27 | set/27 | out/27 | nov/27 | dez/27 |
| | Vendas Efetivas | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 |
| | | 31.409 | 31.409 | 31.409 | 31.409 | 31.409 | 31.409 | 31.409 | 31.409 | 31.409 | 31.196 | 31.196 | 56.153 |
| + | Receitas Operacionais | 1.989 | 1.960 | 1.984 | 1.977 | 1.970 | 1.961 | 1.966 | 1.967 | 1.939 | 1.957 | 1.953 | 3.220 |
| | Aluguéis Mínimos | 1.464 | 1.459 | 1.454 | 1.449 | 1.444 | 1.439 | 1.434 | 1.429 | 1.424 | 1.419 | 1.414 | 2.678 |
| | Aluguéis Complementares (Overages) | 134 | 135 | 136 | 137 | 137 | 138 | 139 | 139 | 140 | 141 | 142 | 270 |
| | Receitas de estacionamento | 249 | 225 | 254 | 251 | 249 | 245 | 254 | 260 | 236 | 253 | 254 | - |
| | Outras Receitas | 214 | 213 | 213 | 212 | 211 | 211 | 210 | 210 | 209 | 209 | 209 | 395 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (72) | (72) | (72) | (71) | (71) | (71) | (71) | (71) | (70) | (66) | (65) | (124) |
| - | Impostos sobre receitas | 73 | 72 | 71 | 71 | 71 | 118 |
| | PIS | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 21 |
| | COFINS | 60 | 59 | 60 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 58 | 59 | 59 | 97 |
| - | Despesas Operacionais | 393 | 392 | 391 | 391 | 390 | 389 | 388 | 387 | 386 | 385 | 384 | 660 |
| | Encargos de lojas vagas | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 | 75 | 75 | 75 |
| | Taxa de administração | 30 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 55 |
| | Fundo de Promoção | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 32 |
| | Inadimplência irreversível | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 95 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 217 | 217 | 216 | 216 | 215 | 215 | 214 | 213 | 213 | 213 | 212 | 402 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 1.523 | 1.496 | 1.521 | 1.514 | 1.508 | 1.501 | 1.507 | 1.508 | 1.482 | 1.501 | 1.498 | 2.442 |
| - | Depreciação | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 1.063 | 1.036 | 1.060 | 1.054 | 1.048 | 1.040 | 1.046 | 1.048 | 1.022 | 1.040 | 1.037 | 1.982 |
| - | Remuneração de detentores de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| -/+ | Receitas/Despesas financeiras | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Lucro antes de Impostos | 1.063 | 1.036 | 1.060 | 1.054 | 1.048 | 1.040 | 1.046 | 1.048 | 1.022 | 1.040 | 1.037 | 1.982 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 216 | 213 | 216 | 215 | 214 | 213 | 214 | 214 | 211 | 213 | 212 | 350 |
| = | Lucro líquido | 847 | 823 | 844 | 839 | 833 | 827 | 832 | 834 | 811 | 828 | 825 | 1.631 |
| + | Depreciação e Amortização | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 | 460 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 1.307 | 1.283 | 1.305 | 1.299 | 1.294 | 1.287 | 1.293 | 1.294 | 1.271 | 1.288 | 1.285 | 2.092 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Investimento em novos ativos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 74 | 79 | 79 | 79 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 1.233 | 1.209 | 1.230 | 1.225 | 1.220 | 1.213 | 1.218 | 1.220 | 1.197 | 1.209 | 1.206 | 2.013 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (47.741) | (46.532) | (45.302) | (44.077) | (42.857) | (41.644) | (40.426) | (39.206) | (38.009) | (36.800) | (35.594) | (33.581) |
| + | Integralização dos Acionistas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações | 106.265 | 107.474 | 108.704 | 109.929 | 111.149 | 112.362 | 113.580 | 114.800 | 115.997 | 117.205 | 118.412 | 120.425 |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 1.233 | 1.209 | 1.230 | 1.225 | 1.220 | 1.213 | 1.218 | 1.220 | 1.197 | 1.209 | 1.206 | 2.013 |
| = | 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 | 1.233 | 1.209 | 1.230 | 1.225 | 1.220 | 1.213 | 1.218 | 1.220 | 1.197 | 1.209 | 1.206 | 2.013 |
| - | Impostos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| + | Valor Residual | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 214.376 |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 1.233 | 1.209 | 1.230 | 1.225 | 1.220 | 1.213 | 1.218 | 1.220 | 1.197 | 1.209 | 1.206 | 216.388 |

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO

| SPE - Sociedade de Propósito Específico | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Ano | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Total | |
| | Vendas Efetivas | 87.714 | 295.448 | 300.363 | 311.117 | 323.230 | 338.275 | 354.104 | 368.933 | 381.723 | 393.838 | 401.226 | 3.555.969 |
| + | Receitas Operacionais | 5.563 | 18.619 | 19.090 | 19.675 | 20.252 | 20.960 | 21.713 | 22.467 | 23.293 | 24.460 | 24.844 | 220.937 |
| | Alugueis Mínimos | 4.860 | 15.849 | 15.825 | 15.824 | 15.912 | 16.060 | 16.277 | 16.504 | 16.997 | 17.977 | 18.504 | 170.589 |
| | Alugueis Complementares (Overages) | 654 | 2.194 | 2.173 | 2.229 | 2.231 | 2.237 | 2.256 | 2.227 | 2.112 | 1.888 | 1.789 | 21.989 |
| | Receitas de estacionamento | 748 | 2.788 | 2.816 | 2.852 | 2.873 | 2.902 | 2.931 | 2.968 | 2.990 | 3.020 | 2.731 | 29.618 |
| | Outras Receitas | 591 | 1.944 | 1.999 | 2.066 | 2.134 | 2.218 | 2.307 | 2.395 | 2.493 | 2.633 | 2.716 | 23.495 |
| | Receitas de cessão de direitos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Perda de receitas por vacância | (1.290) | (4.156) | (3.723) | (3.296) | (2.898) | (2.456) | (2.057) | (1.627) | (1.299) | (1.057) | (895) | (24.754) |
| - | Impostos sobre receitas | 203 | 680 | 697 | 718 | 739 | 765 | 793 | 820 | 850 | 893 | 907 | 8.064 |
| | PIS | 36 | 121 | 124 | 128 | 132 | 136 | 141 | 146 | 151 | 159 | 161 | 1.436 |
| | COFINS | 167 | 559 | 573 | 590 | 608 | 629 | 651 | 674 | 699 | 734 | 745 | 6.628 |
| - | Despesas Operacionais | 2.699 | 8.332 | 6.986 | 6.468 | 6.085 | 5.701 | 5.456 | 5.178 | 5.014 | 4.985 | 4.936 | 61.841 |
| | Encargos de lojas vagas | 1.004 | 3.965 | 3.580 | 3.184 | 2.843 | 2.424 | 2.047 | 1.639 | 1.329 | 1.094 | 923 | 24.033 |
| | Taxa de administração | 82 | 269 | 277 | 286 | 295 | 307 | 319 | 331 | 345 | 364 | 376 | 3.252 |
| | Fundo de Promoção | 48 | 158 | 163 | 168 | 174 | 181 | 188 | 195 | 203 | 214 | 221 | 1.913 |
| | Inadimplência irre recuperável | 963 | 1.960 | 932 | 727 | 601 | 533 | 554 | 575 | 599 | 632 | 652 | 8.728 |
| | Despesas de comercialização | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Outras despesas operacionais | 602 | 1.979 | 2.034 | 2.103 | 2.172 | 2.257 | 2.348 | 2.437 | 2.538 | 2.680 | 2.764 | 23.915 |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 2.661 | 9.608 | 11.407 | 12.489 | 13.427 | 14.494 | 15.465 | 16.469 | 17.429 | 18.582 | 19.002 | 151.032 |
| - | Depreciação | 1.381 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 56.640 |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 1.279 | 4.082 | 5.882 | 6.963 | 7.901 | 8.968 | 9.939 | 10.943 | 11.903 | 13.056 | 13.476 | 94.392 |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 605 | 2.026 | 2.077 | 2.203 | 2.203 | 2.280 | 2.362 | 2.444 | 2.534 | 2.661 | 2.703 | 24.038 |
| = | Lucro líquido | 674 | 2.056 | 3.805 | 4.822 | 5.698 | 6.688 | 7.576 | 8.498 | 9.369 | 10.395 | 10.773 | 70.354 |
| + | Depreciação e Amortização | 1.381 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 5.526 | 56.640 |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 2.056 | 7.582 | 9.330 | 10.348 | 11.224 | 12.214 | 13.102 | 14.024 | 14.894 | 15.921 | 16.299 | 126.994 |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Investimento em novos ativos | 154.006 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 154.006 |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 94 | 389 | 446 | 504 | 561 | 619 | 676 | 734 | 791 | 849 | 907 | 6.569 |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | (152.044) | 7.194 | 8.884 | 9.844 | 10.662 | 11.595 | 12.426 | 13.290 | 14.103 | 15.072 | 15.392 | (33.581) |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | (152.044) | (144.850) | (135.966) | (126.121) | (115.459) | (103.864) | (91.438) | (78.148) | (64.045) | (48.973) | (33.581) | - |
| + | Integralização dos Acionistas | 154.006 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 154.006 |
| = | Fluxos de Caixa Acumulados | 154.006 | 154.006 | 154.006 | 154.006 | 154.006 | 154.006 | 154.006 | 154.006 | 154.006 | 154.006 | 154.006 | - |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 1.962 | 7.194 | 8.884 | 9.844 | 10.662 | 11.595 | 12.426 | 13.290 | 14.103 | 15.072 | 15.392 | 120.425 |
| = | 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 | 154.006 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 154.006 |
| + | Distribuição de Dividendos | 1.962 | 7.194 | 8.884 | 9.844 | 10.662 | 11.595 | 12.426 | 13.290 | 14.103 | 15.072 | 15.392 | 120.425 |
| - | Impostos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| + | Valor Residual | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 214.376 | 214.376 |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | (152.044) | 7.194 | 8.884 | 9.844 | 10.662 | 11.595 | 12.426 | 13.290 | 14.103 | 15.072 | 229.768 | 180.794 |

| SPE - Sociedade de Propósito Específico | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Ano | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Total |
| | Vendas Efetivas | 1586,8% | 1573,4% | 1581,3% | 1596,1% | 1613,9% | 1630,8% | 1642,1% | 1638,8% | 1610,1% | 1615,0% | 1609,5% |
| + | Receitas Operacionais | 100,0% |
| | Alugueis Mínimos | 85,1% | 82,9% | 80,4% | 78,6% | 76,6% | 75,0% | 73,5% | 73,0% | 73,5% | 74,5% | 77,2% |
| | Alugueis Complementares (Overages) | 11,8% | 11,4% | 11,3% | 11,0% | 10,7% | 10,4% | 9,9% | 9,1% | 7,7% | 7,2% | 10,0% |
| | Receitas de estacionamento | 15,0% | 14,8% | 14,5% | 14,2% | 13,8% | 13,5% | 13,2% | 12,8% | 12,3% | 11,0% | 13,4% |
| | Outras Receitas | 10,4% | 10,5% | 10,5% | 10,5% | 10,6% | 10,6% | 10,7% | 10,7% | 10,8% | 10,9% | 10,6% |
| | 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 | -22,3% | -19,5% | -16,8% | -14,3% | -11,7% | -9,5% | -7,2% | -5,6% | -4,3% | -3,6% | -11,2% |
| - | 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 | 44,7% | 36,6% | 32,9% | 30,0% | 27,2% | 25,1% | 23,0% | 21,5% | 20,4% | 19,9% | 28,0% |
| | Encargos de lojas vagas | 21,3% | 18,8% | 16,2% | 14,0% | 11,6% | 9,4% | 7,3% | 5,7% | 4,5% | 3,7% | 10,9% |
| | Taxa de administração | 1,4% | 1,4% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| | 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 | 10,5% | 4,9% | 3,7% | 3,0% | 2,5% | 2,6% | 2,6% | 2,6% | 2,6% | 2,6% | 4,0% |
| | 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 | 10,6% | 10,7% | 10,7% | 10,7% | 10,8% | 10,8% | 10,8% | 10,9% | 11,0% | 11,1% | 10,8% |
| = | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 51,6% | 59,8% | 63,5% | 66,3% | 69,2% | 71,2% | 73,3% | 74,8% | 76,0% | 76,5% | 68,4% |
| - | Depreciação | 29,7% | 28,9% | 28,1% | 27,3% | 26,4% | 25,4% | 24,6% | 23,7% | 22,6% | 22,2% | 25,6% |
| = | Lucro antes de juros e Impostos (EBIT) | 21,9% | 30,8% | 35,4% | 39,0% | 42,8% | 45,8% | 48,7% | 51,1% | 53,4% | 54,2% | 42,7% |
| - | Impostos (IR/CSSL) | 10,9% |
| = | Lucro líquido | 11,0% | 19,9% | 24,5% | 28,1% | 31,9% | 34,9% | 37,8% | 40,2% | 42,5% | 43,4% | 31,8% |
| + | Depreciação e Amortização | 29,7% | 28,9% | 28,1% | 27,3% | 26,4% | 25,4% | 24,6% | 23,7% | 22,6% | 22,2% | 25,6% |
| = | Fluxos de Caixa Provenientes de Operações | 40,7% | 48,9% | 52,6% | 55,4% | 58,3% | 60,3% | 62,4% | 63,9% | 65,1% | 65,6% | 57,5% |
| - | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro | 0,0% |
| - | Investimento em novos ativos | 0,0% | 69,7% |
| - | Reinvestimentos para reposição de ativos | 2,1% | 2,3% | 2,6% | 2,8% | 3,0% | 3,1% | 3,3% | 3,4% | 3,5% | 3,6% | 3,0% |
| = | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos | 38,6% | 46,5% | 50,0% | 52,7% | 55,3% | 57,2% | 59,2% | 60,5% | 61,6% | 62,0% | -15,2% |
| = | Fluxos de Caixa Acumulado | -778,0% | -712,2% | -641,0% | -570,1% | -495,5% | -421,1% | -347,8% | -275,0% | -200,2% | -135,2% | 0,0% |
| + | Integralização dos Acionistas | 0,0% | 69,7% |
| = | Fluxos de Caixa Acumulado | 827,1% | 806,7% | 782,7% | 760,5% | 734,8% | 709,3% | 685,5% | 661,2% | 629,6% | 619,9% | 0,0% |
| - | Pagamento de Dividendos a Acionistas | 38,6% | 46,5% | 50,0% | 52,7% | 55,3% | 57,2% | 59,2% | 60,5% | 61,6% | 62,0% | 54,5% |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade | 0,0% |
| + | Valor Residual | 0,0% |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos Final | 0,0% |
| Acionistas | | | | | | | | | | | | |
| - | Integralização dos Acionistas | 0,0% | 69,7% |
| + | Distribuição de Dividendos | 38,6% | 46,5% | 50,0% | 52,7% | 55,3% | 57,2% | 59,2% | 60,5% | 61,6% | 62,0% | 54,5% |
| - | Impostos | 0,0% |
| + | Valor Residual | 0,0% | 862,9% | 97,0% |
| = | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas | 38,6% | 46,5% | 50,0% | 52,7% | 55,3% | 57,2% | 59,2% | 60,5% | 61,6% | 924,8% | 81,8% |

MAPA DE LOCAÇÃO

| LUC | Nome Fantasia | Segmento | TipoLoja | ABL | MínimoAtual | MínimoAtualM2 | luguel Percentu | VendaM2 | PrazoDias |
|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------|-------------|---------------|-----------------|----------|-----------|
| 202 # POL 23193 | BOB'S | Alimentação | Alimentação | 51,23 | 6.472,03 | 126,33 | 5,00% | 2.077,54 | 1.274 |
| 119 # POL 23193 | CACAU SHOW | Alimentação | Alimentação | 34,93 | 4.429,53 | 126,81 | 7,00% | 3.388,75 | 1.274 |
| 203A # POL 23193 | PARMEGGIO | Alimentação | Alimentação | 54,00 | 7.161,80 | 132,63 | 7,00% | 1.804,54 | 1.273 |
| 203 # POL 23193 | + PASTEL BRASIL | Alimentação | Alimentação | 48,50 | 6.549,60 | 135,04 | 8,00% | 1.279,47 | 1.274 |
| 214 # POL 23193 | SUBWAY | Alimentação | Alimentação | 43,92 | 5.745,74 | 130,82 | 6,00% | 1.784,32 | 138 |
| 212 # POL 23193 | LA PANQUECA | Alimentação | Alimentação | 41,50 | 6.181,27 | 148,95 | 8,00% | 3.451,92 | 1.274 |
| 211 # POL 23193 | JIN JIN WOK | Alimentação | Alimentação | 41,50 | 5.541,08 | 133,52 | 5,00% | 2.929,17 | 698 |
| 209 # POL 23193 | GRILETTO | Alimentação | Alimentação | 41,50 | 6.203,25 | 149,48 | 6,00% | 2.987,03 | 1.274 |
| 210 # POL 23193 | MONTANA GRILL | Alimentação | Alimentação | 40,62 | 6.477,74 | 159,47 | 6,00% | 2.581,66 | 1.274 |
| 059 # POL 23193 | CAFE DONUTS | Alimentação | Alimentação | 37,75 | 6.200,52 | 164,25 | 8,00% | 916,98 | 1.274 |
| 207 # POL 23193 | SPOLETO | Alimentação | Alimentação | 37,35 | 5.290,15 | 141,64 | 6,00% | 2.209,50 | 1.274 |
| 201 # POL 23193 | PREMIATTO | Alimentação | Alimentação | 36,56 | 6.200,84 | 169,61 | 6,00% | 2.385,16 | 465 |
| 213 # POL 23193 | LUG'S | Alimentação | Alimentação | 39,64 | 2.943,82 | 74,26 | 6,00% | 2.134,53 | 1.474 |
| 200 # POL 23193 | DIVINO FOGÃO | Alimentação | Alimentação | 75,32 | 12.462,27 | 165,46 | 6,00% | 2.343,95 | 1.274 |
| A02 # POL 23193 | CASAS BAHIA | Loja de Departamento | Âncoras | 1.596,25 | 35.716,80 | 22,38 | 1,30% | 655,27 | 60 |
| A04 # POL 23193 | C&A | Loja de Departamento | Âncoras | 1.473,10 | - | - | 0,37% | 520,93 | 1.371 |
| A07 # POL 23193 | CENTAURO | Loja de Departamento | Âncoras | 1.259,02 | 32.890,04 | 26,12 | 2,50% | 532,36 | 1.274 |
| 005 # POL 23193 | MAGAZINE LUIZA | Loja de Departamento | Âncoras | 1.035,80 | 39.920,10 | 38,54 | 2,00% | 597,84 | 1.274 |
| A03B # POL 23193 | KALUNGA | Loja de Departamento | Âncoras | 983,45 | 20.352,07 | 20,69 | 2,00% | 750,91 | 1.274 |
| A03A # POL 23193 | LE BISCUIT | Loja de Departamento | Âncoras | 947,14 | 39.517,47 | 41,72 | 3,00% | 379,60 | 1.273 |
| A05 # POL 23193 | RENNER | Loja de Departamento | Âncoras | 2.338,47 | 67.225,38 | 28,75 | 2,80% | 569,56 | 1.274 |
| A06 # POL 23193 | TOPAZIO CINEMAS | Diversões e Lazer | Cinemas | 1.459,90 | - | - | 6,15% | 298,68 | 1.274 |
| 019 # POL 23193 | BRINQUEDOS INDAIA | Diversões e Lazer | Diversões Eletrônicas | 79,90 | - | - | 0,00% | - | 45 |
| 085/087 # POL 23193 | LOUCOS POR ESPORTE | Artigos Diversos | Especiais | 101,10 | 8.737,84 | 86,43 | 6,50% | 519,92 | 2.874 |
| 073 # POL 23193 | POLISHOP | Artigos Diversos | Especiais | 220,65 | 9.664,54 | 43,80 | 3,00% | 1.005,05 | 60 |
| 075 # POL 23193 | BRINQUEDOLANDIA | Artigos Diversos | Especiais | 318,59 | 16.087,93 | 50,50 | 5,00% | 1.367,21 | 1.274 |
| 120/122 # POL 23193 | DROGASIL | Artigos Diversos | Especiais | 112,45 | 10.165,06 | 90,40 | 3,00% | 3.029,44 | 60 |
| 204 # POL 23193 | CASA DA ESFIHA | Alimentação | Especiais | 317,50 | 16.287,65 | 51,30 | 5,00% | 1.254,96 | 1.274 |
| 077 # POL 23193 | ACADEMIA INOVA | Serviços Pessoais | Especiais | 471,78 | 9.659,87 | 20,48 | 10,00% | 170,83 | 2.067 |
| S15 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Especiais | 101,15 | 6.338,18 | 62,66 | 5,83% | 1.529,40 | 2.893 |
| 039 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Especiais | 152,59 | 9.561,47 | 62,66 | 5,83% | 1.529,40 | 2.893 |
| S12 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Especiais | 168,61 | 10.565,30 | 62,66 | 5,83% | 1.529,40 | 2.893 |
| 081 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Especiais | 200,00 | 12.532,24 | 62,66 | 5,83% | 1.529,40 | 2.893 |
| 115 # POL 23193 | SAMSUNG | Artigos Diversos | Especiais | 124,30 | 11.148,12 | 89,69 | 2,50% | 3.532,09 | 1.246 |
| 041 # POL 23193 | BRADESCO | Serviços Financeiros | Especiais | 164,00 | 17.433,61 | 106,30 | 0,00% | - | 1.320 |
| 044A # POL 23193 | SONHARE COLCHÕES | Artigos para o lar | Especiais | 146,01 | 9.376,61 | 64,22 | 5,00% | 1.180,80 | 1.274 |
| 01/03 # POL 23193 | PASSARELA MODAS | Vestuário | Especiais | 438,36 | 31.975,33 | 72,94 | 4,00% | 776,36 | 942 |
| 079 # POL 23193 | PECORINO | Alimentação | Especiais | 256,49 | 3.556,11 | 13,86 | 9,00% | 1.529,40 | 1.746 |
| 079A # POL 23193 | MEI MEI RESTAURANTE | Alimentação | Especiais | 165,26 | 14.444,63 | 87,41 | 8,00% | 1.529,40 | 1.764 |
| 215 # POL 23193 | MC DONALD'S | Alimentação | Especiais | 146,11 | 9.427,26 | 64,52 | 2,70% | 4.545,44 | 3.100 |
| 205 # POL 23193 | BURGER KING | Alimentação | Especiais | 116,21 | 14.871,96 | 127,97 | 4,00% | 2.085,35 | 1.274 |
| 072 # POL 23193 | WE LIKE FASHION | Vestuário | Especiais | 117,20 | 1.494,44 | 12,75 | 10,00% | 435,06 | 1.417 |
| 052/054 # POL 23193 | CAMISARIA COLOMBO | Vestuário | Especiais | 152,59 | 5.321,93 | 34,88 | 10,00% | 316,67 | 180 |
| 139A # POL 23193 | YOUCOM | Vestuário | Especiais | 234,00 | 14.806,91 | 63,28 | 8,00% | 1.529,40 | 1.733 |
| 139 # POL 23193 | VIZZENT CALÇADOS | Vestuário | Especiais | 252,43 | 19.607,79 | 77,68 | 5,00% | 1.885,33 | 1.274 |
| 137 # POL 23193 | HERING STORE | Vestuário | Especiais | 254,05 | 11.973,01 | 47,13 | 10,00% | 836,50 | 1.273 |
| 117 # POL 23193 | CIA DA CRIANÇA | Diversões e Lazer | Playland | 683,60 | 20.035,12 | 29,31 | 15,00% | 158,64 | 1.274 |
| 033 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 77,67 | 6.837,89 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 094A # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 79,60 | 7.007,81 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 074B # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 58,56 | 5.155,49 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 095 # POL 23193 | SAVASSI MODAS | Vestuário | Satélites | 57,82 | 4.724,63 | 81,71 | 5,00% | 1.150,81 | 576 |
| 133 # POL 23193 | ANNUAL | Vestuário | Satélites | 56,97 | 6.859,81 | 120,41 | 7,00% | 558,58 | 32 |
| 013/15/17 # POL 23193 | SCARANZA | Vestuário | Satélites | 55,35 | 9.204,32 | 166,29 | 6,00% | 2.683,49 | 1.274 |

| LUC | Nome Fantasia | Segmento | TipoLoja | ABL | MínimoAtual | MínimoAtualM2 | lugucl Percentu | VendaM2 | PrazoDias |
|---------------------|----------------|------------------|-----------|-------|-------------|---------------|-----------------|----------|-----------|
| 104 # POL 23193 | WORLD TENNIS | Vestuário | Satélites | 54,05 | 6.828,28 | 126,33 | 4,00% | 1.524,29 | 60 |
| 113 # POL 23193 | HAVAIANAS | Vestuário | Satélites | 50,76 | 7.690,77 | 151,51 | 5,00% | 1.658,23 | 1.274 |
| 103 # POL 23193 | CARNEIRO | Vestuário | Satélites | 49,40 | 3.628,07 | 73,44 | 5,00% | 841,81 | 1.274 |
| 068 # POL 23193 | TIP TOP | Vestuário | Satélites | 43,21 | 2.602,72 | 60,23 | 6,00% | 1.002,02 | 821 |
| 136 # POL 23193 | QUERIDA | Vestuário | Satélites | 42,88 | 1.915,12 | 44,66 | 5,00% | 1.260,43 | 60 |
| 109 # POL 23193 | KIDSTOK | Vestuário | Satélites | 39,37 | 2.205,95 | 56,03 | 6,00% | 997,53 | 1.276 |
| 110 # POL 23193 | LUPO | Vestuário | Satélites | 42,88 | 4.374,62 | 102,02 | 6,00% | 1.899,83 | 1.274 |
| 002 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 85,76 | 7.550,12 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 004 # POL 23193 | LUZ DO SOL | Vestuário | Satélites | 42,80 | 4.694,07 | 109,67 | 7,00% | 1.047,36 | 1.274 |
| 089 # POL 23193 | CAMISA E CIA | Vestuário | Satélites | 37,60 | - | - | 0,01% | 450,32 | 60 |
| 123 # POL 23193 | SIXTINI | Vestuário | Satélites | 34,86 | 4.140,88 | 118,79 | 5,00% | 1.274,42 | 303 |
| 069 # POL 23193 | NOCAUTE | Vestuário | Satélites | 32,46 | 5.373,96 | 165,56 | 6,00% | 360,89 | 60 |
| 084 # POL 23193 | PONTO CHIC | Vestuário | Satélites | 30,07 | 2.578,95 | 85,76 | 7,00% | 186,89 | 1.764 |
| 066 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 89,54 | 7.882,90 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 038/040 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 85,76 | 7.550,12 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 014 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 85,76 | 7.550,12 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 112 # POL 23193 | INTIMA PASSION | Vestuário | Satélites | 42,88 | 536,09 | 12,50 | 10,00% | 334,55 | 560 |
| 024 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,86 | 3.773,30 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 206 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 59,42 | 5.231,20 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 064 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 46,07 | 4.055,90 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 016 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 45,80 | 4.032,13 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 050 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 45,25 | 3.983,71 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S07 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 44,88 | 3.951,14 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 049 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 43,94 | 3.868,38 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 062 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 47,25 | 4.159,79 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 026 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,86 | 3.773,30 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 058 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 48,10 | 4.234,62 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 028 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,82 | 3.769,78 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 030 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,79 | 3.767,14 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 118 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,77 | 3.765,38 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 036 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,77 | 3.765,38 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 012 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,47 | 3.738,96 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 051 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,35 | 3.728,40 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 032 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,88 | 3.775,06 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 081A # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 55,07 | 4.848,24 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 027 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 64,76 | 5.701,33 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 083 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 64,40 | 5.669,63 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 061 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 63,32 | 5.574,55 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 020 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 62,47 | 5.499,72 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S14 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 58,70 | 5.167,82 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 135 # POL 23193 | STAR BIJOUX | Artigos Diversos | Satélites | 42,40 | 4.628,90 | 109,17 | 7,00% | 985,50 | 1.274 |
| 129 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 46,21 | 4.068,23 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 063 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 55,11 | 4.851,76 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 090 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 68,82 | 6.058,76 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S10A # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 54,88 | 4.831,51 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 074A # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 54,19 | 4.770,77 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 025 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 51,58 | 4.540,99 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 208 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 51,29 | 4.515,46 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 043 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 51,00 | 4.489,93 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S13 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 49,37 | 4.346,43 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 009 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 55,70 | 4.903,70 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S04A # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 19,47 | 1.714,10 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 065 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 31,42 | 2.766,15 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |

| LUC | Nome Fantasia | Segmento | TipoLoja | ABL | MínimoAtual | MínimoAtualM2 | lugucl Percentu | VendaM2 | PrazoDias |
|-----------------------|-------------------|------------------|-----------|-------|-------------|---------------|-----------------|----------|-----------|
| S08 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 27,51 | 2.421,92 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S07B # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 27,51 | 2.421,92 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S07A # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 27,37 | 2.409,59 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S10 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 27,30 | 2.403,43 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 070 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 41,98 | 3.695,83 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S01 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 22,08 | 1.943,87 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 127 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 34,84 | 3.067,24 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 082 # POL 23193 | OTICAS CAROL | Artigos Diversos | Satélites | 40,94 | 5.755,21 | 140,58 | 5,00% | 2.754,96 | 1.274 |
| 046 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 42,00 | 3.697,59 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 080 # POL 23193 | SUPER GAMES | Artigos Diversos | Satélites | 28,76 | 4.434,27 | 154,18 | 3,50% | 784,57 | 1.274 |
| 146 # POL 23193 | CLUBE MELISSA | Vestuário | Satélites | 64,20 | 3.949,68 | 61,52 | 5,00% | 1.272,24 | 1.003 |
| 092 # POL 23193 | FOR ALL | Vestuário | Satélites | 75,20 | 3.782,70 | 50,30 | 7,00% | 587,31 | 1.064 |
| 105/107 # POL 23193 | TNG | Vestuário | Satélites | 75,60 | 6.448,70 | 85,30 | 7,00% | 1.829,39 | 1.711 |
| S06A # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 26,71 | 2.351,49 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 037 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 37,05 | 3.261,80 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 053/55/57 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 41,94 | 3.692,30 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 044B # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 40,62 | 3.576,09 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 031 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 38,78 | 3.414,11 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 029 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 38,78 | 3.414,11 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 023 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 38,78 | 3.414,11 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S01A/S02 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 38,73 | 3.409,70 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 056 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 33,11 | 2.914,93 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 124 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 38,32 | 3.373,61 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S11 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 34,17 | 3.008,25 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| S11A # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 36,12 | 3.179,92 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 098 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 35,69 | 3.142,07 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 130 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 35,54 | 3.128,86 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 018 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 35,34 | 3.111,26 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 035 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 35,16 | 3.095,41 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 142 # POL 23193 | OPHICINA | Vestuário | Satélites | 85,65 | 5.500,36 | 64,22 | 6,00% | 897,14 | 1.764 |
| S11B # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 38,70 | 3.407,06 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 125 # POL 23193 | SPECIAL PRESENTES | Artigos Diversos | Satélites | 34,86 | 2.353,23 | 67,51 | 6,00% | 682,08 | 1.246 |
| 088 # POL 23193 | MULTI PONTO | Vestuário | Satélites | 81,59 | 8.607,96 | 105,50 | 6,00% | 925,58 | 1.274 |
| 116 # POL 23193 | O BOTICARIO | Artigos Diversos | Satélites | 42,88 | 4.983,70 | 116,22 | 6,00% | 4.480,72 | 1.274 |
| 006 # POL 23193 | VIVALINDA | Artigos Diversos | Satélites | 42,88 | 3.168,76 | 73,90 | 5,00% | 832,82 | 1.580 |
| 008 # POL 23193 | IGOLD | Artigos Diversos | Satélites | 42,79 | 2.902,75 | 67,84 | 7,00% | 242,80 | 1.691 |
| 086 # POL 23193 | PRATA FINA | Artigos Diversos | Satélites | 42,03 | 7.011,43 | 166,82 | 7,00% | 1.399,81 | 1.274 |
| 021 # POL 23193 | MAGNETO | Artigos Diversos | Satélites | 38,78 | 2.294,57 | 59,17 | 5,00% | 1.196,02 | 1.274 |
| 091 # POL 23193 | OTICAS DINIZ | Artigos Diversos | Satélites | 45,77 | 4.146,15 | 90,59 | 5,00% | 1.101,30 | 1.274 |
| 096 # POL 23193 | TRITON | Artigos Diversos | Satélites | 37,47 | 2.633,22 | 70,28 | 7,00% | 670,07 | 1.763 |
| 111 # POL 23193 | FEAT | Artigos Diversos | Satélites | 47,05 | - | - | 0,01% | 657,89 | 248 |
| 121 # POL 23193 | DIGITIME | Artigos Diversos | Satélites | 34,86 | 5.515,74 | 158,23 | 6,00% | 712,13 | 60 |
| 132A # POL 23193 | TS TABACARIA E | Artigos Diversos | Satélites | 34,36 | 1.184,15 | 34,46 | 7,00% | 917,70 | 1.337 |
| 093 # POL 23193 | SAUDE & FORMA | Artigos Diversos | Satélites | 33,43 | 2.916,59 | 87,24 | 7,00% | 435,77 | 1.215 |
| 067 # POL 23193 | NEXTCELL | Artigos Diversos | Satélites | 31,85 | 3.192,04 | 100,22 | 7,00% | 1.013,74 | 729 |
| 126 # POL 23193 | IDEAL CASE | Artigos Diversos | Satélites | 31,52 | 3.695,02 | 117,23 | 5,00% | 2.020,06 | 591 |
| 128 # POL 23193 | PERFIL PERFUMES | Artigos Diversos | Satélites | 30,90 | 3.625,28 | 117,32 | 5,00% | 886,41 | 1.274 |
| 022 # POL 23193 | MORANA ACESSÓRIOS | Artigos Diversos | Satélites | 38,36 | 3.164,49 | 82,49 | 5,00% | 1.208,56 | 1.274 |
| 048 # POL 23193 | NOBEL | Artigos Diversos | Satélites | 87,54 | 3.879,85 | 44,32 | 4,00% | 419,92 | 729 |
| S04 # POL 23193 | LOJA VAGA | Vaga | Satélites | 19,37 | 1.705,29 | 88,04 | 5,28% | 1.140,31 | 2.554 |
| 010 # POL 23193 | SOCCER CITY | Vestuário | Satélites | 85,67 | 0,90 | 0,01 | 0,10% | 362,51 | 595 |
| 134 # POL 23193 | MR JONES | Vestuário | Satélites | 88,44 | 3.539,83 | 40,03 | 6,00% | 443,26 | 180 |
| 074C # POL 23193 | HERING KIDS | Vestuário | Satélites | 90,04 | - | - | 0,33% | 775,30 | 180 |

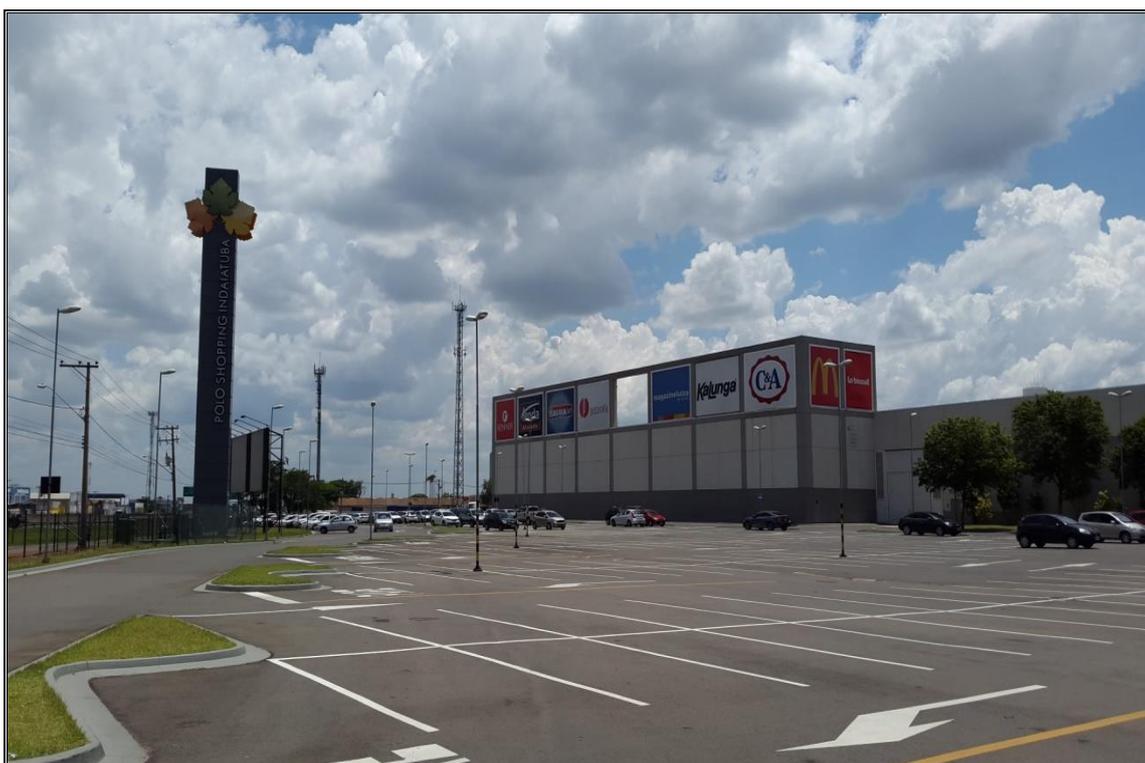
| LUC | Nome Fantasia | Segmento | TipoLoja | ABL | MínimoAtual | MínimoAtualM2 | lucuel Percentu | VendaM2 | PrazoDias |
|------------------------|--------------------|----------------------|---------------|------------------|---------------------|---------------|-----------------|----------|-----------|
| 102 # POL 23193 | LEVI'S | Vestuário | Satélites | 95,01 | 0,91 | 0,01 | 0,10% | 950,08 | 241 |
| 011 # POL 23193 | CASTOR | Artigos para o lar | Satélites | 68,40 | 6.953,07 | 101,65 | 5,00% | 1.203,63 | 465 |
| 140 # POL 23193 | STAR GOLD | Artigos Diversos | Satélites | 42,88 | 5.086,62 | 118,62 | 8,00% | 837,83 | 668 |
| 094B # POL 23193 | IPLACE MOBILE | Artigos Diversos | Satélites | 92,58 | 8.485,30 | 91,65 | 1,50% | 4.184,23 | 637 |
| 042 # POL 23193 | RADICAL VEST | Vestuário | Satélites | 83,36 | 9.382,09 | 112,55 | 6,00% | 1.037,43 | 942 |
| 045/047 # POL 23193 | TIM | Artigos Diversos | Satélites | 77,61 | 6.414,71 | 82,65 | 6,00% | 509,55 | 1.274 |
| 106/108 # POL 23193 | VIVO | Artigos Diversos | Satélites | 74,50 | 6.233,95 | 83,68 | 5,00% | 214,70 | 1.089 |
| 100 # POL 23193 | CASA DAS ALIANÇAS | Artigos Diversos | Satélites | 72,22 | 11.523,20 | 159,56 | 6,00% | 1.951,09 | 1.274 |
| 144 # POL 23193 | LE POSTICHE | Artigos Diversos | Satélites | 64,32 | 8.901,00 | 138,39 | 5,00% | 617,48 | 60 |
| 071 # POL 23193 | CLARO | Artigos Diversos | Satélites | 61,45 | 10.389,65 | 169,07 | 5,00% | 2.271,78 | 1.274 |
| 097/99/101 # POL 23193 | OPTICAS IPANEMA | Artigos Diversos | Satélites | 58,76 | 6.890,55 | 117,27 | 6,00% | 1.968,31 | 698 |
| 076/078 # POL 23193 | GOLD FINGER | Artigos Diversos | Satélites | 95,73 | 9.279,03 | 96,93 | 5,00% | 384,45 | 1.274 |
| 007 # POL 23193 | VITA DERM | Serviços Pessoais | Serviços | 60,00 | 4.923,27 | 82,05 | 8,00% | 406,64 | 1.246 |
| 138 # POL 23193 | ARTS COIFFEUR | Serviços Pessoais | Serviços | 42,88 | 1.718,79 | 40,08 | 7,00% | 283,71 | 1.107 |
| 132B # POL 23193 | ESTUDIO DA | Serviços Pessoais | Serviços | 40,20 | 2.571,97 | 63,98 | 7,00% | 1.035,44 | 1.276 |
| S09 # POL 23193 | POLO LOTERIAS | Serviços Pessoais | Serviços | 27,58 | 2.591,75 | 93,97 | 0,00% | - | 60 |
| 131 # POL 23193 | DAYCOVAL | Serviços Financeiros | Serviços | 40,96 | 5.032,72 | 122,87 | 0,00% | - | 712 |
| S06 C.E. # POL 23193 | CAIXAS ELETRONICOS | Serviços Financeiros | Serviços | 21,73 | - | - | 0,00% | - | 3.100 |
| S05 C.E. # POL 23193 | CAIXAS ELETRONICOS | Serviços Financeiros | Serviços | 19,47 | - | - | 0,00% | - | 3.100 |
| 034 # POL 23193 | POLICIA FEDERAL | Serviços Diversos | Serviços | 85,76 | - | - | 0,00% | - | 821 |
| 060 # POL 23193 | CVC | Serviços Diversos | Serviços | 47,02 | 3.259,78 | 69,33 | 0,50% | 8.899,20 | 1.274 |
| 114 # POL 23193 | AZUL | Serviços Diversos | Serviços | 42,88 | 4.776,96 | 111,40 | 1,50% | 2.341,52 | 1.483 |
| S03 # POL 23193 | CHAVEIRO CENTER | Serviços Diversos | Serviços | 19,62 | 968,56 | 49,37 | 6,00% | 1.052,52 | 1.274 |
| A01 # POL 23193 | TENDA | Supermercado | Supermercados | 5.500,00 | 67.034,30 | 12,19 | 1,20% | 1.117,53 | 1.274 |
| Totais | | | | 29.395,67 | 1.251.535,14 | 42,58 | | | |

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



HERING



MALL



MALL



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



CINEMA



ESTACIONAMENTO



ACESSO AO ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



FACHADA



ÁREA DE EXPANSÃO 7.200 M²



DOCAS



DOCAS



CABINE PRIMÁRIA



SUB ESTAÇÃO



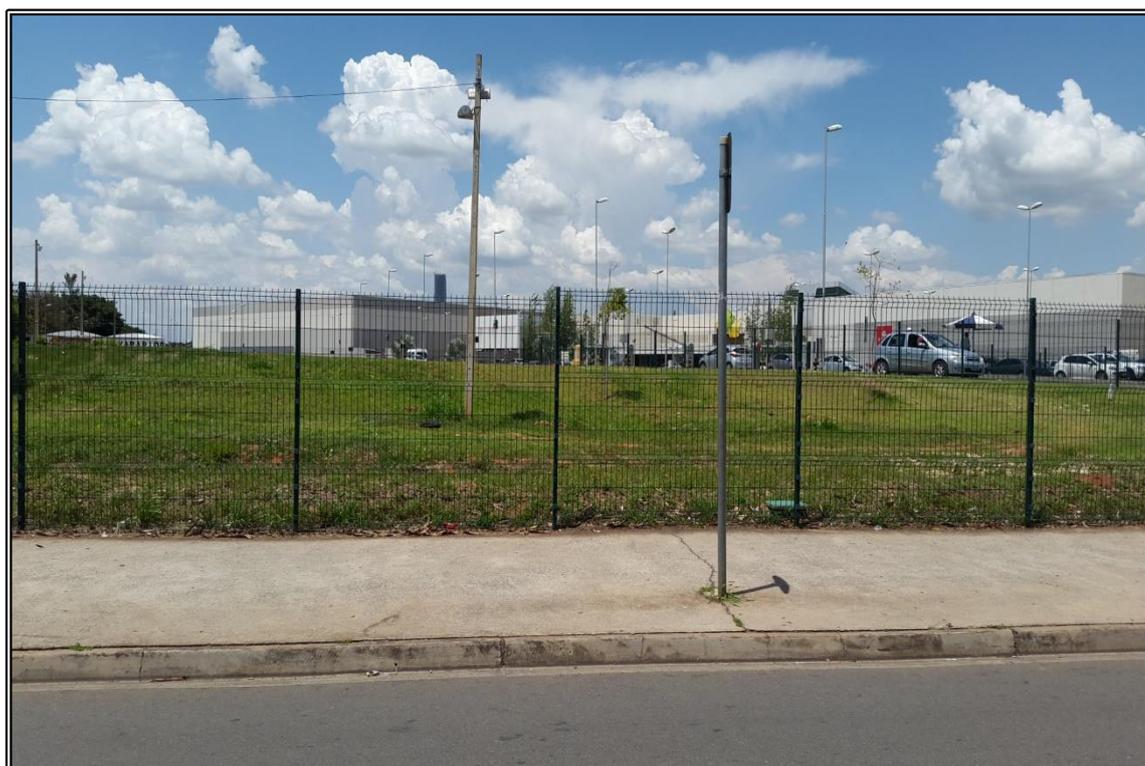
GERADOR



EXAUSTOR DE FUMAÇA



ACESSO AO SHOPPING PELA RODOVIA SANTOS DUMOND



ÁREA DE EXPANSÃO- 5.600 M²