

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

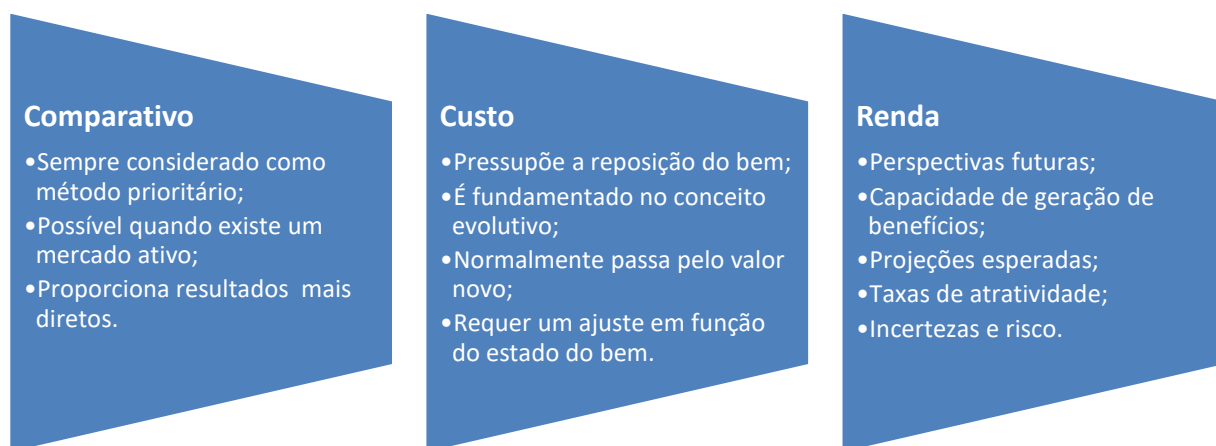
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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.

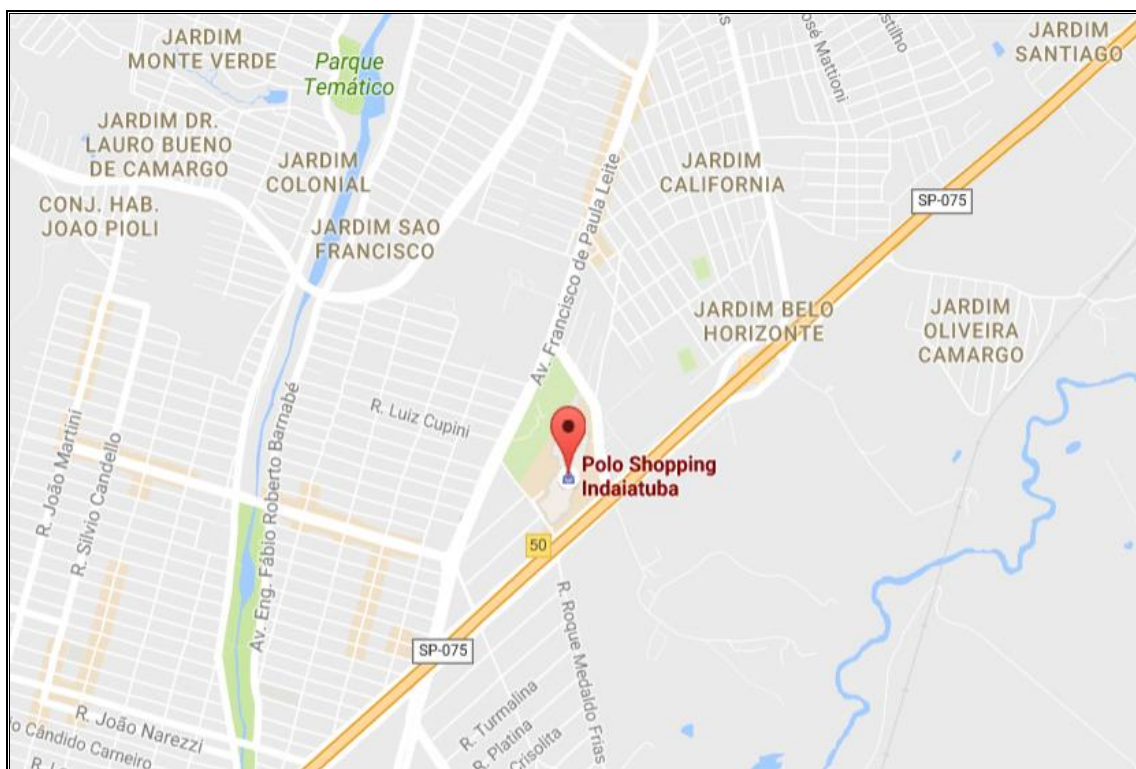
Nestas situações é exigida a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de 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:	Aclive 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 Eletrônicos 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

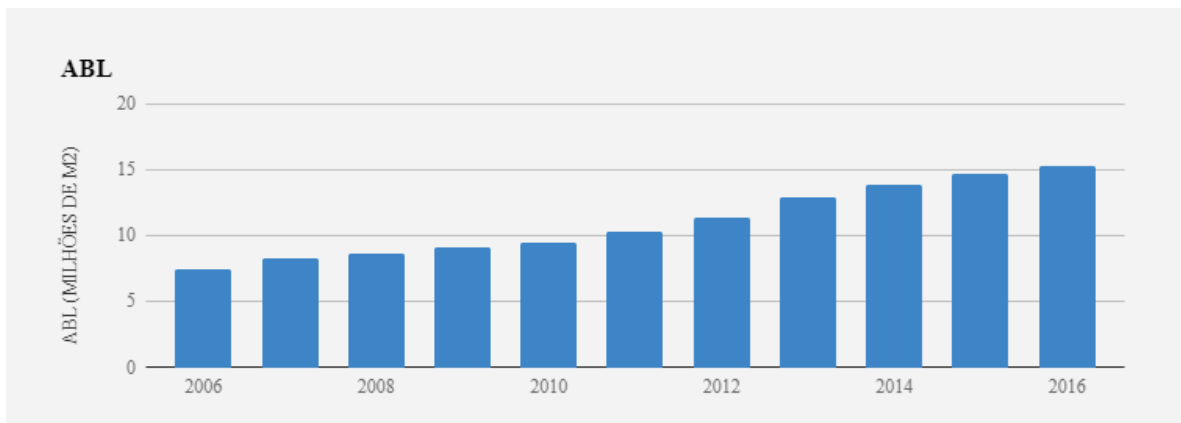
ANO	Nº DE SHOPPINGS	ABL (MILHÕES DE M2)	LOJAS	FATURAMENTO (EM BILHÕES DE REAIS/ANO)	EMPREGOS	TRÁFEGO DE PESSOAS (MILHÕES VISITAS / MÊS)
2006	351	7,492	56.487	50	524.090	203
2007	363	8,253	62.086	58	629.700	305
2008	376	8,645	65.500	64,6	700.650	325
2009	392	9,081	70.500	74	707.166	328
2010	408	9,512	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;

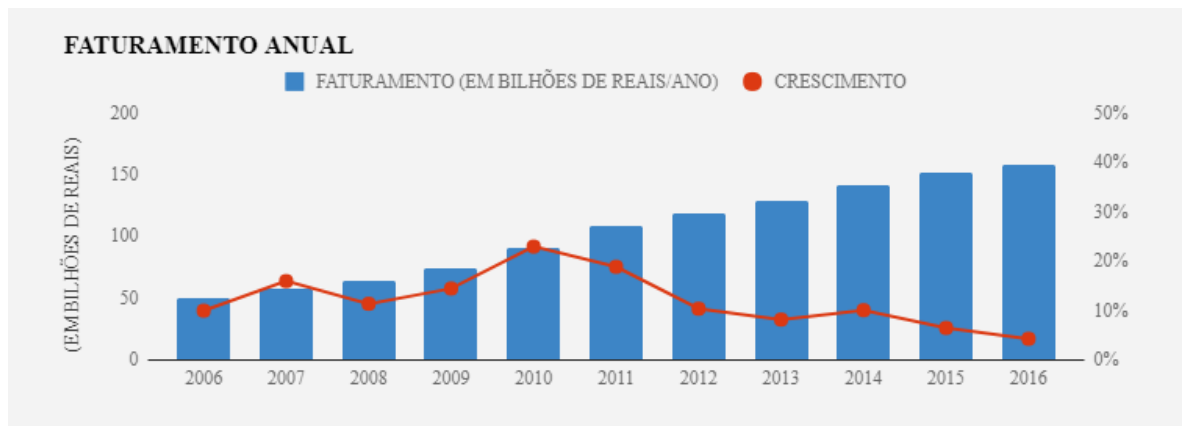
(2) Os dados referentes a Número de Lojas, Salas de Cinema e Empregos foram calculados com base em uma amostra de shoppings e não terão atualização mensal;

(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

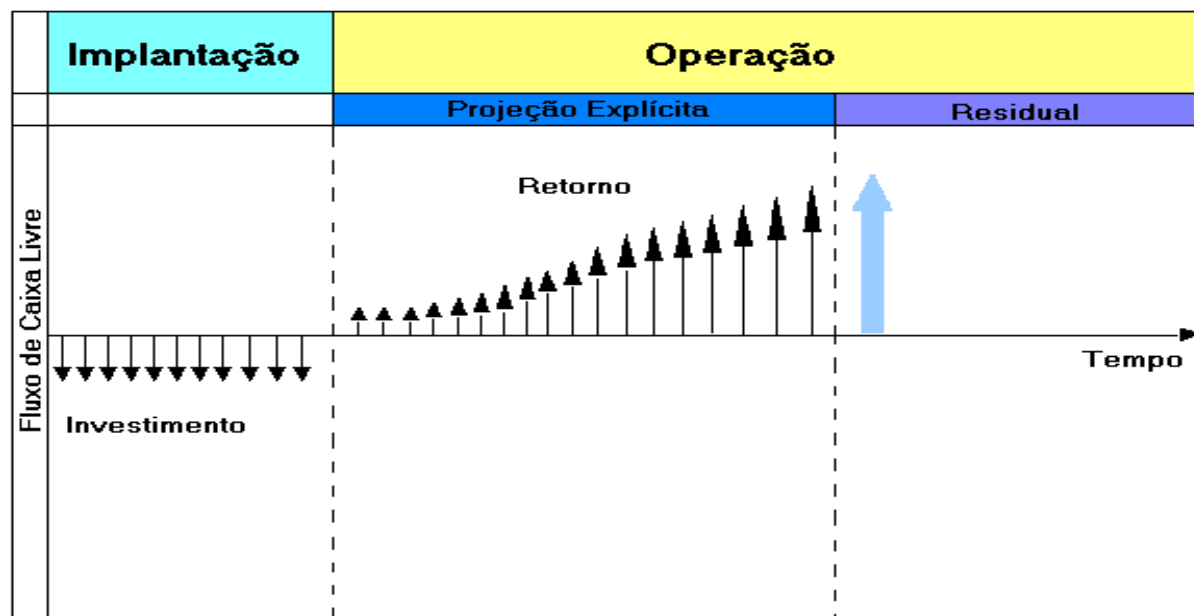
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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.

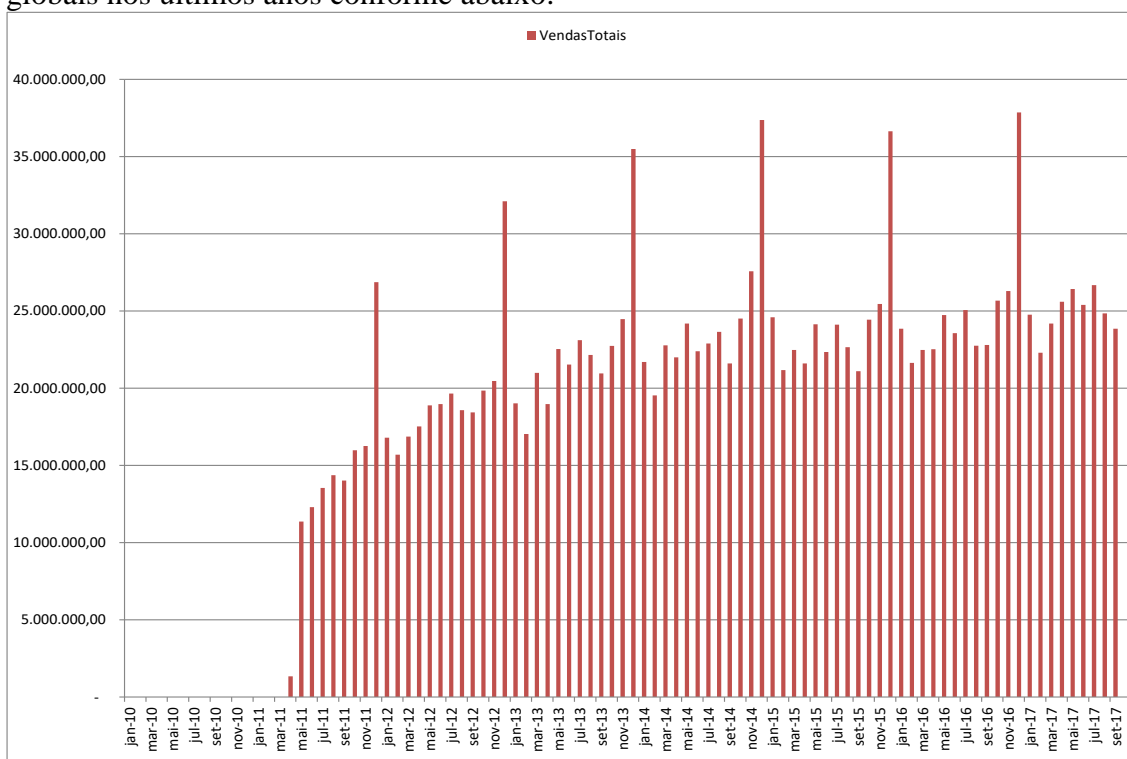
Este cálculo deve sempre considerar as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação, admitindo-se como premissa neste caso que o referencial de tributação “típico” é o de uma empresa convencional 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.

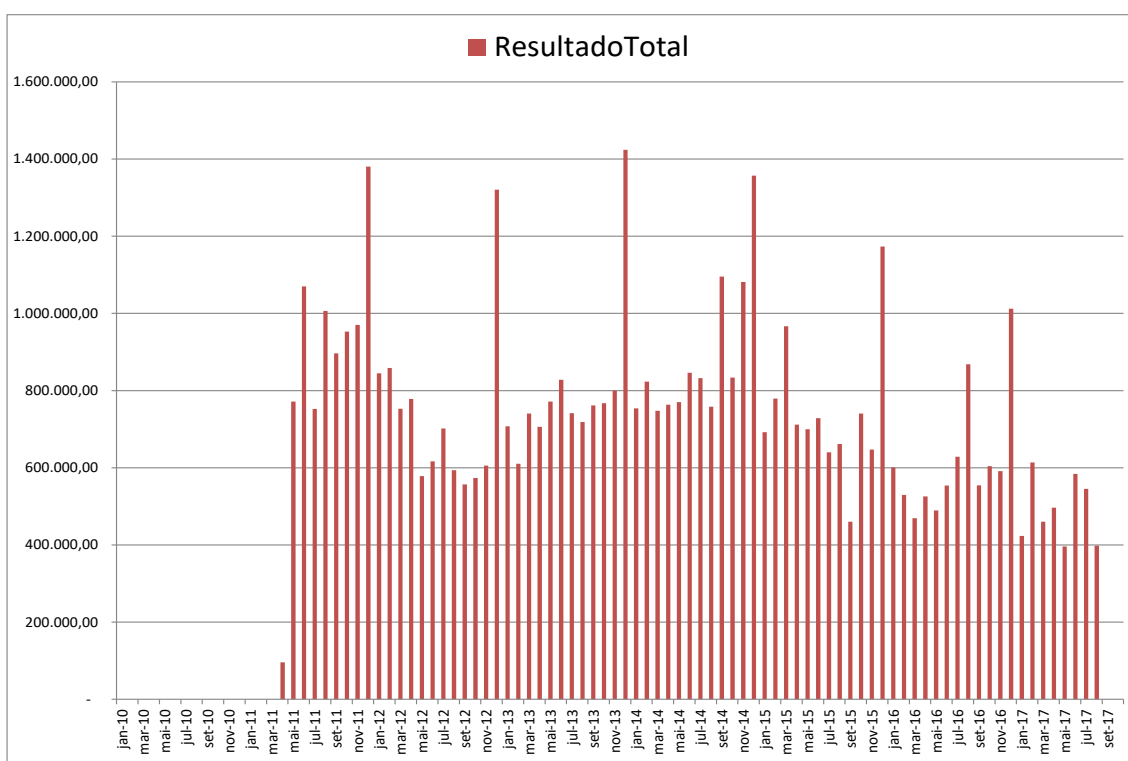
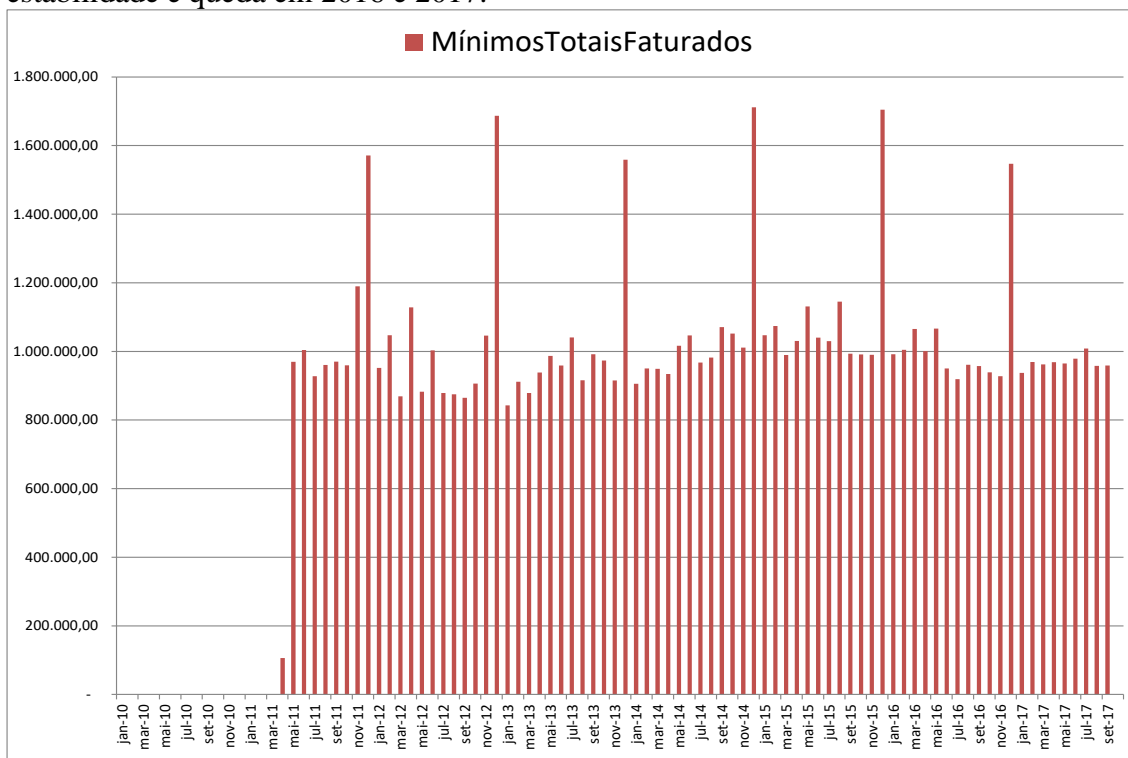
De posse deste material consolidamos alguns indicadores de desempenho operacional do empreendimento, expurgando os investimentos em reformas, estacionamentos e outras que analisamos separadamente.

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:

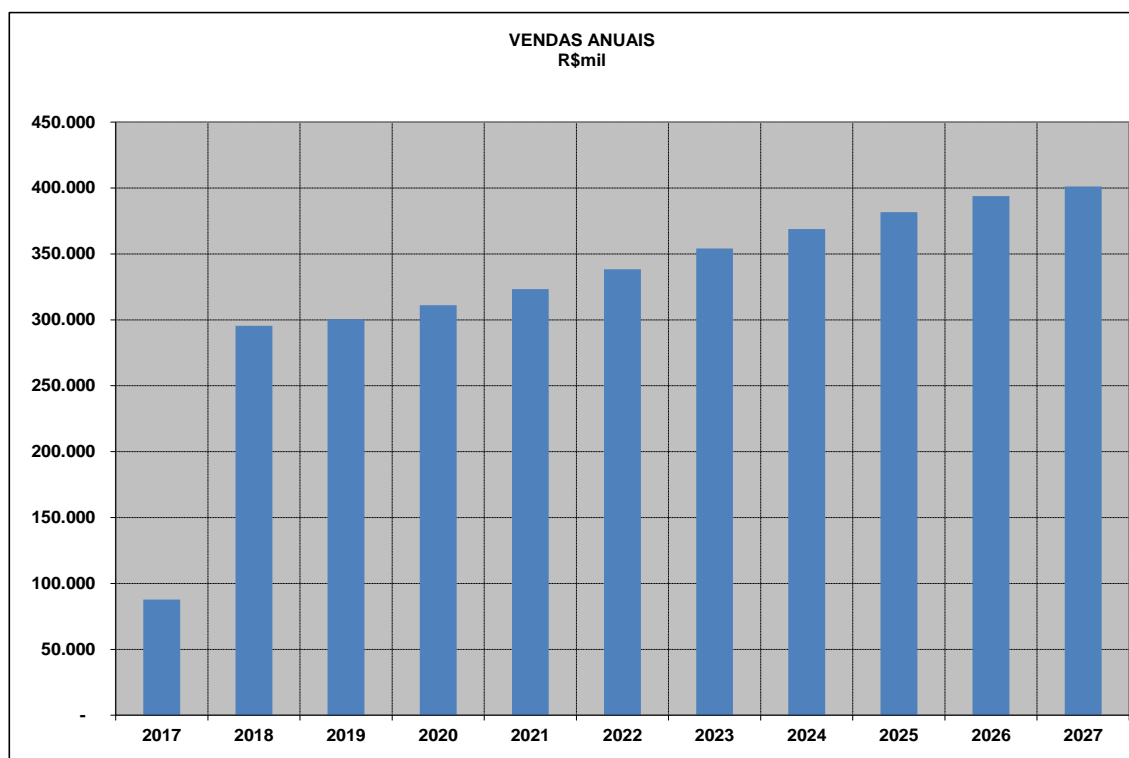
- Primeiros 5 anos: 1,3 % ao ano
- 5° ao 10° ano: 2,4 % ao ano

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%	16%	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%

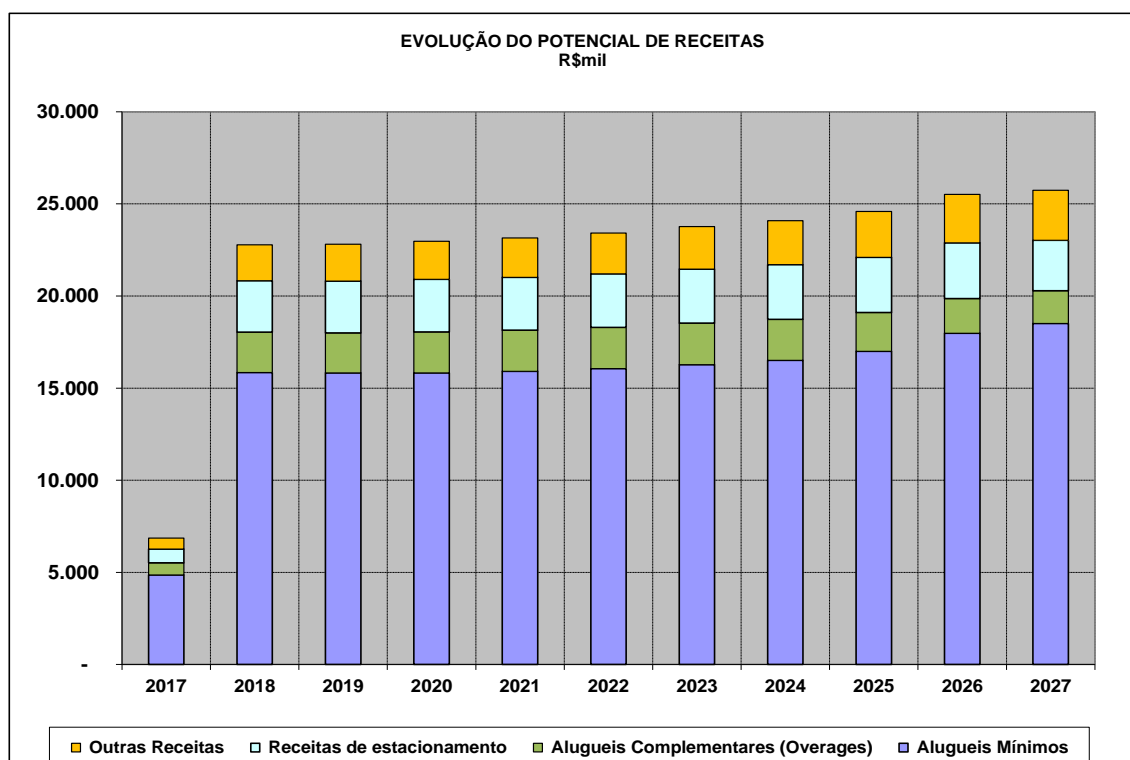
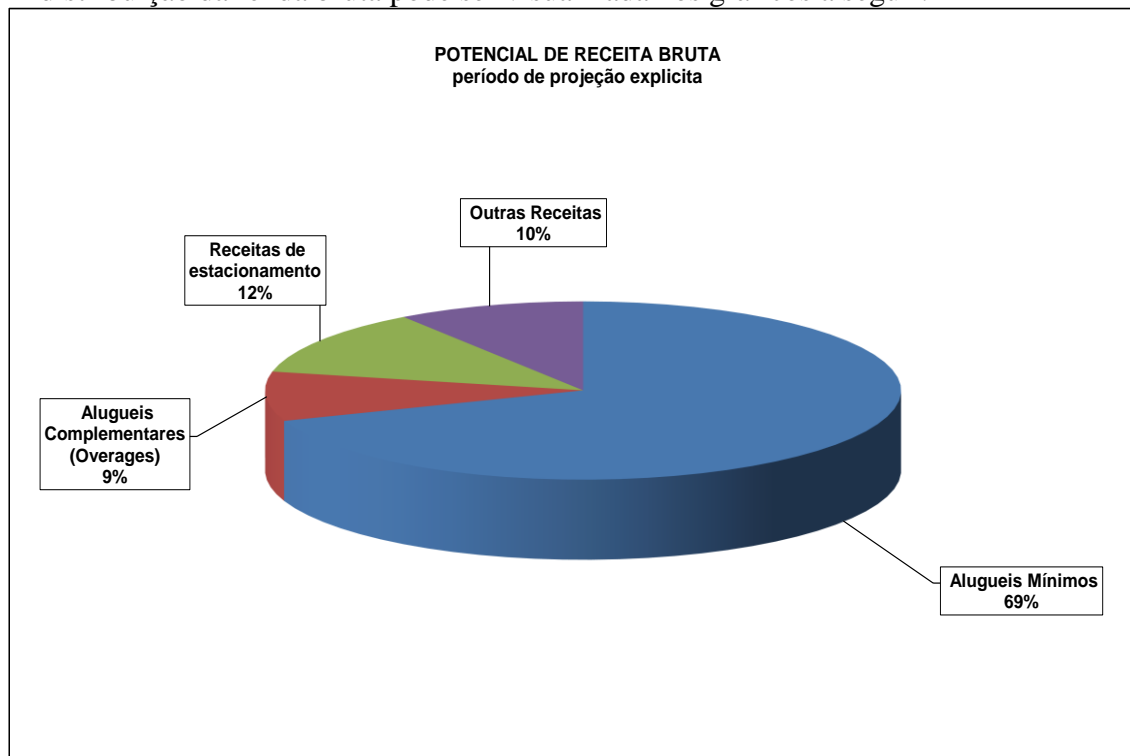
O aluguel complementar estimado em função das vendas previstas, apresentou a seguinte representatividade em relação ao aluguel mínimo:

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%	2,5%	2,6%	2,8%	2,9%	2,9%	2,6%	2,1%	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.

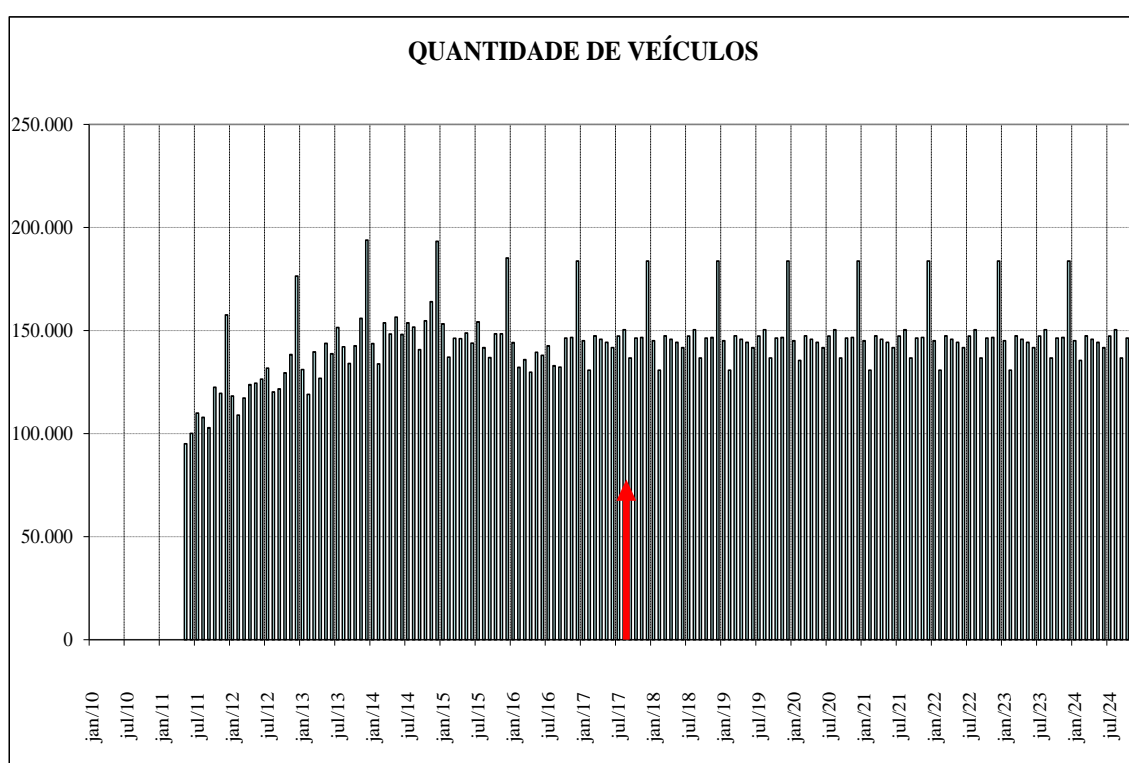


Nota-se nos gráficos que o volume de renda originário de aluguéis mínimos é muito mais significativo que receitas de aluguéis complementares e outras que representam apenas 31% das receitas brutas.

3.4. RESULTADO DO ESTACIONAMENTO

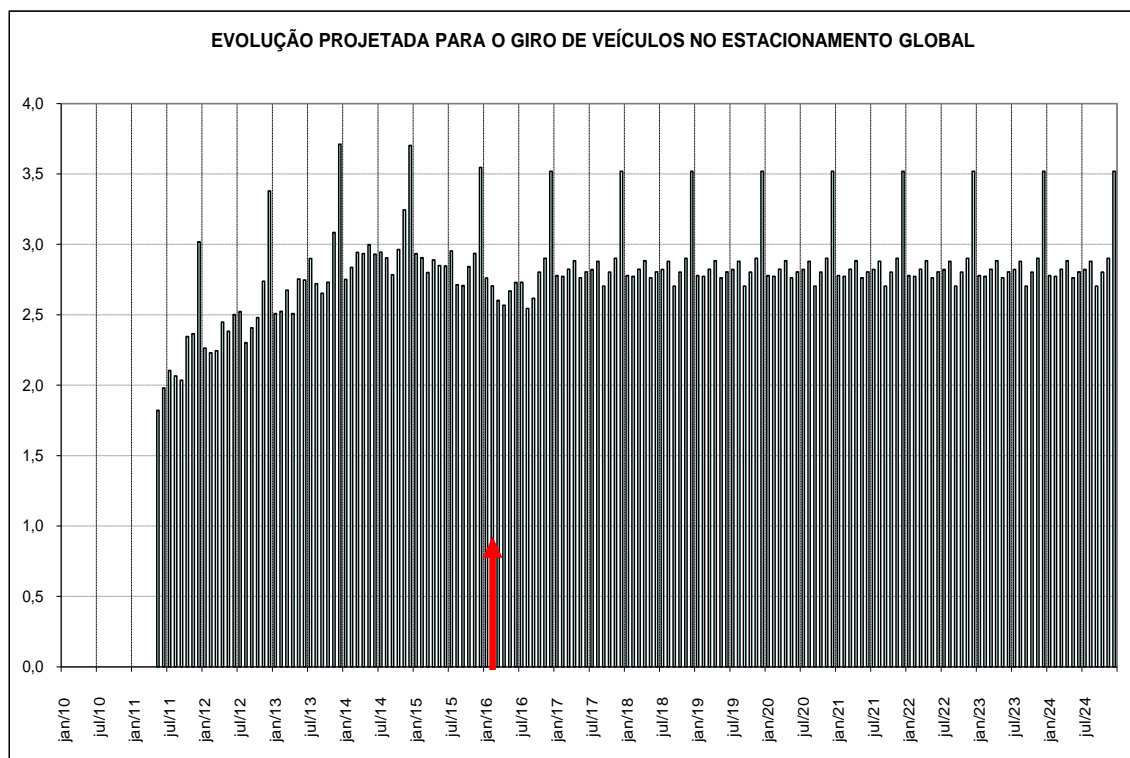
As receitas de estacionamento foram projetadas considerando-se os níveis atuais de quantidade de veículos em relação as vagas disponíveis e os históricos de receitas e despesas operacionais específicas do estacionamento.

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%

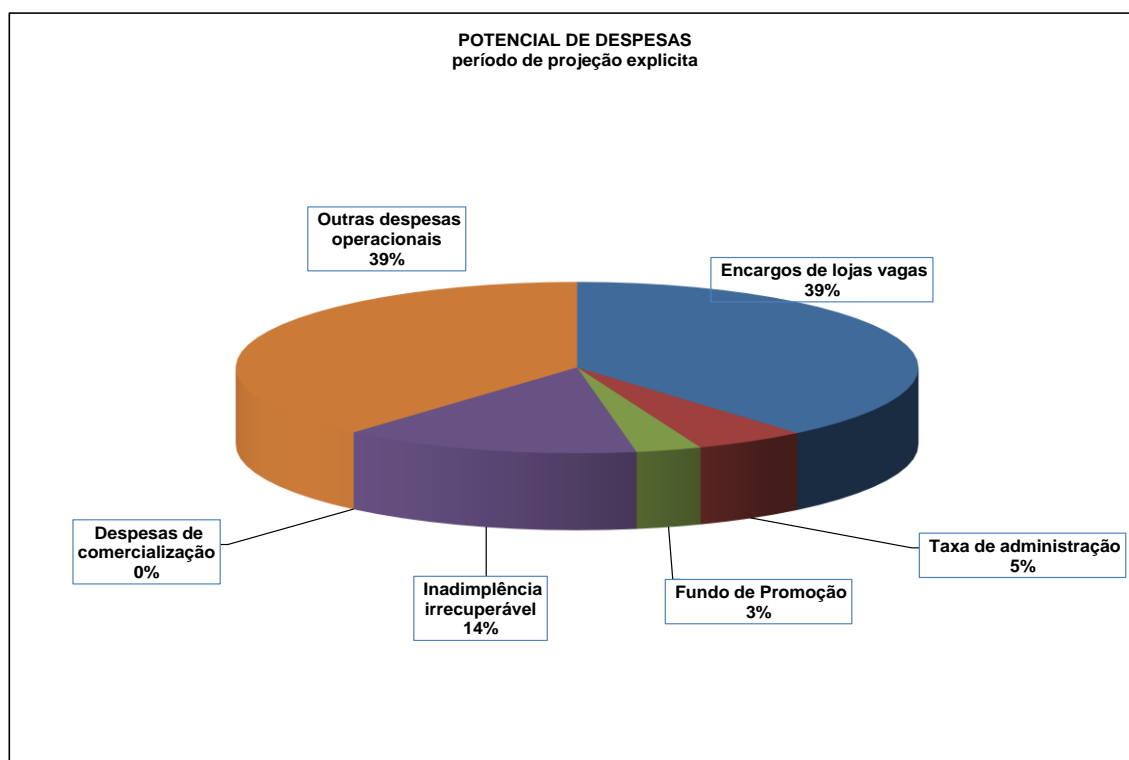
Obs.: Preço médio obtido com base no histórico fornecido

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.

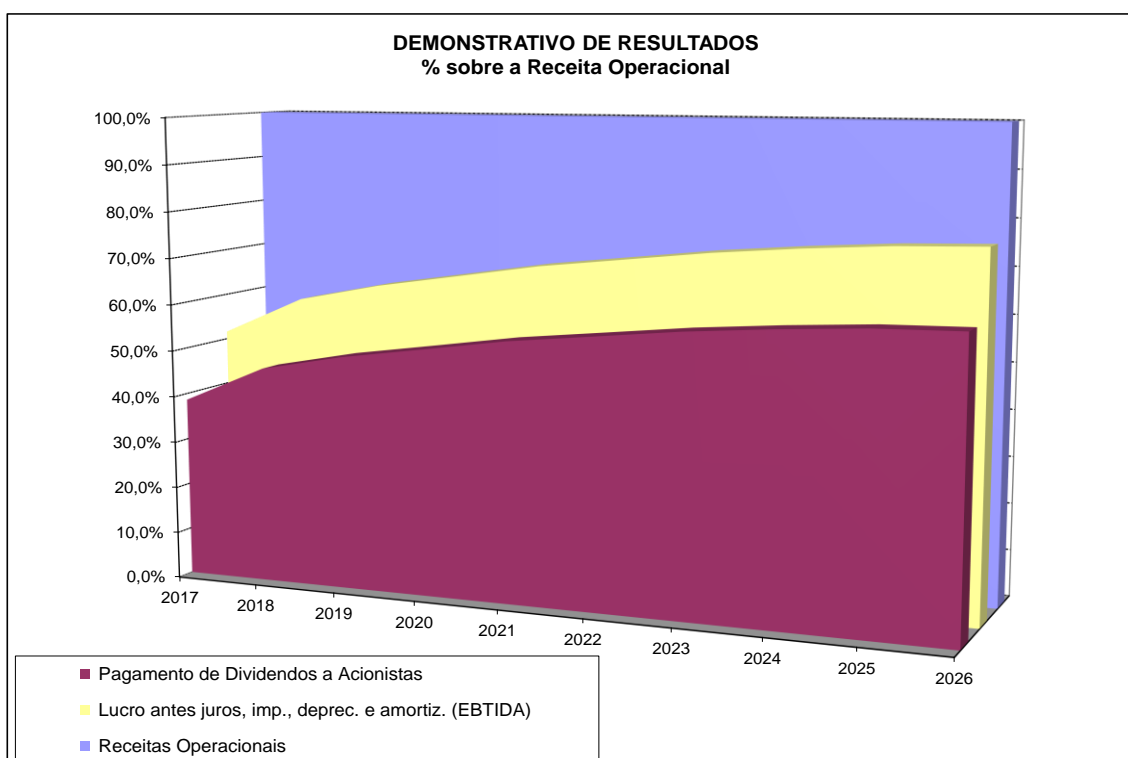
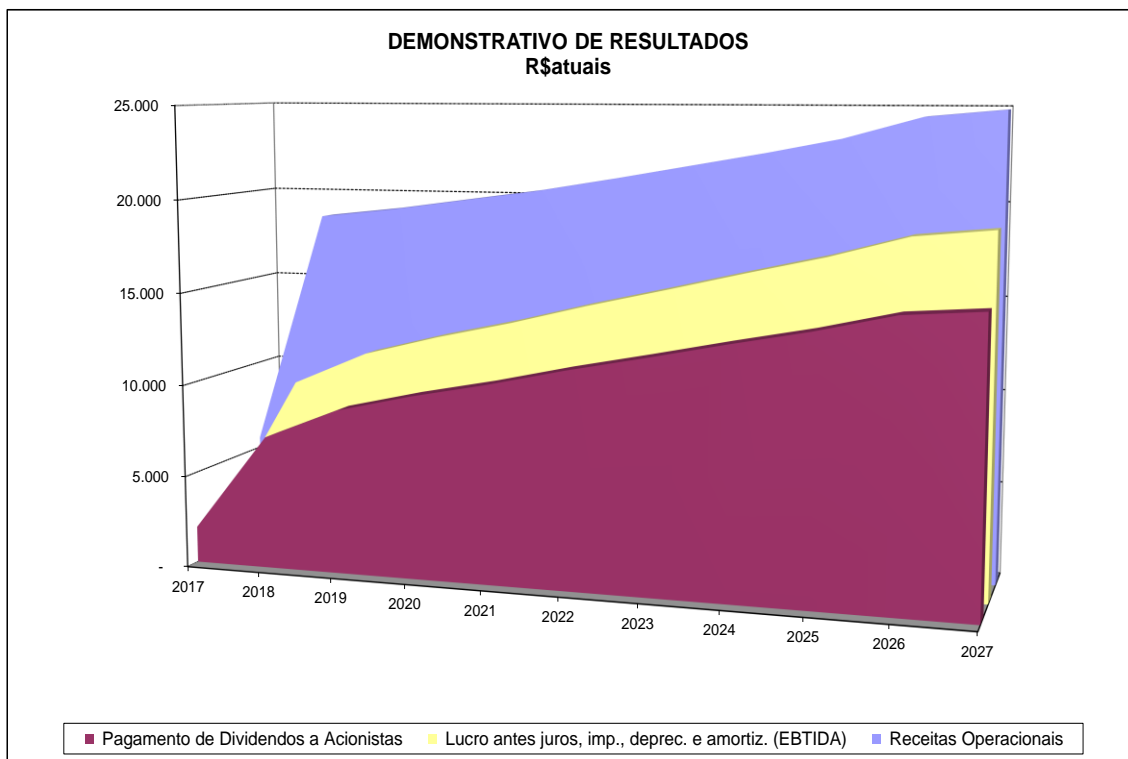
O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante de vida útil. Esta nova fase representa um ciclo de estabilidade ou evolução vegetativa, passando para a fase de exaustão até o 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.

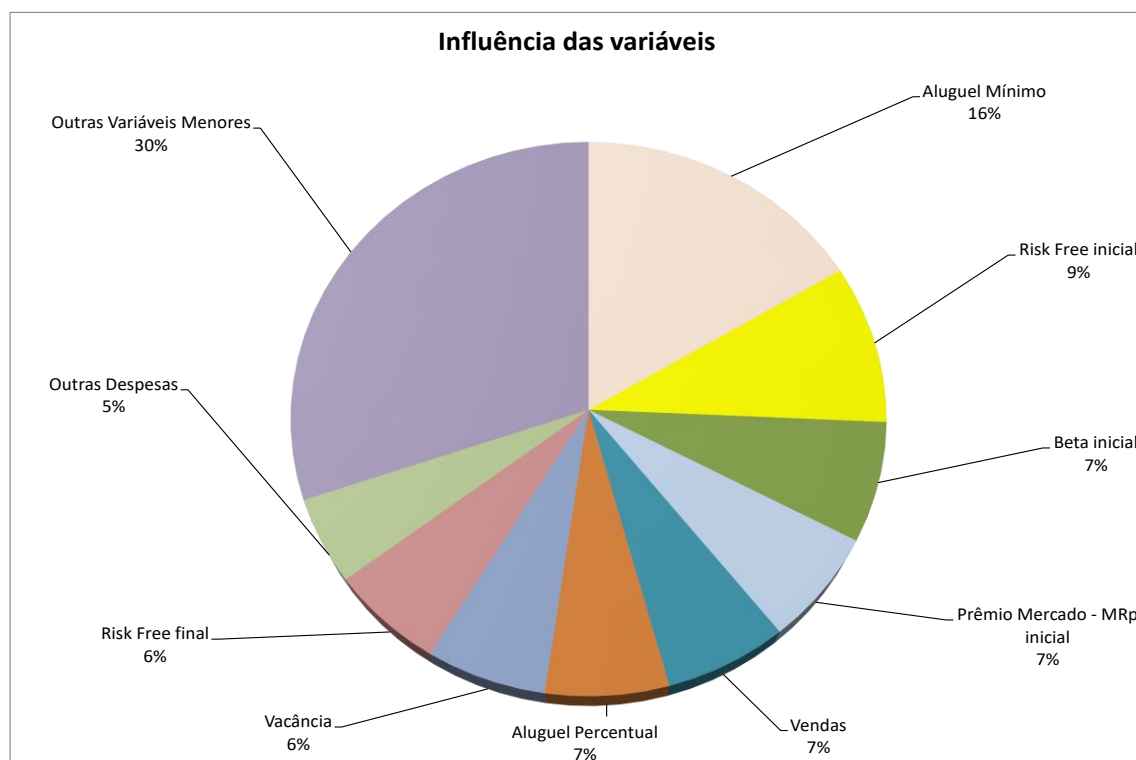
6 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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.



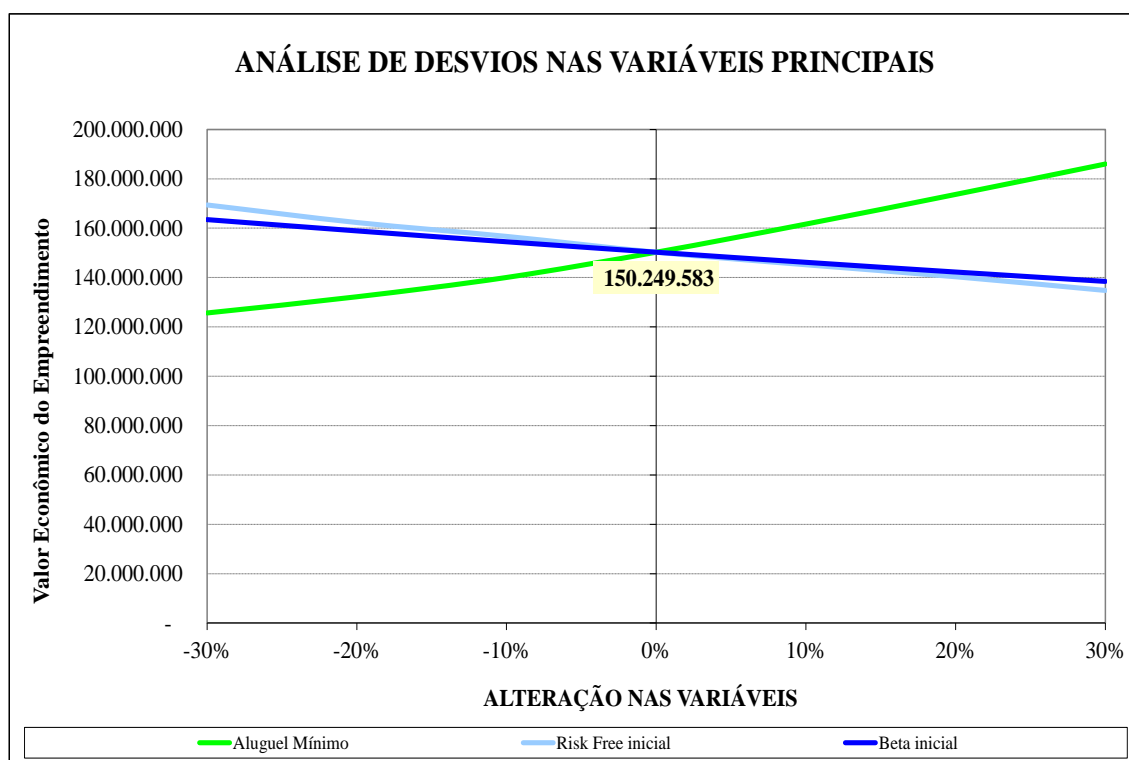
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel Mínimo	16,45%	1,50
Risk Free inicial	9,25%	0,50
Beta inicial	7,00%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,55%	0,50
Vendas	6,51%	2,50
Aluguel Percentual	6,51%	1,50
Vacância	6,37%	3,00
Risk Free final	6,09%	1,00
Outras Despesas	5,03%	3,00
Outras Variáveis Menores	30,23%	
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:

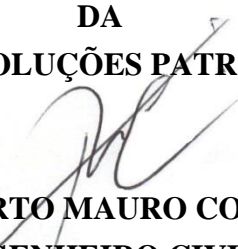
VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 157.570.000,00
(cento e cinquenta e sete milhões quinhentos e setenta mil reais).

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
	Aluguéis 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
	Aluguéis 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 irreversível	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	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	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	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	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	46	46	46	46	46	46	46	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	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	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	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	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	50	50	50	50	50	50	50	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
	Aluguéis 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
	Aluguéis 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 irreversível	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	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	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	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	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	60	60	60	60	60	60	60	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 irre recuperável	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	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	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	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	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	70	70	70	70	70	70	70	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
	Alugueis 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
	Alugueis 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	72	72	72	72	72	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%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	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%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
	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%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Investimento em novos ativos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	69,7%
-	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas												
-	Integralização dos Acionistas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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	luguel 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	luguel 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

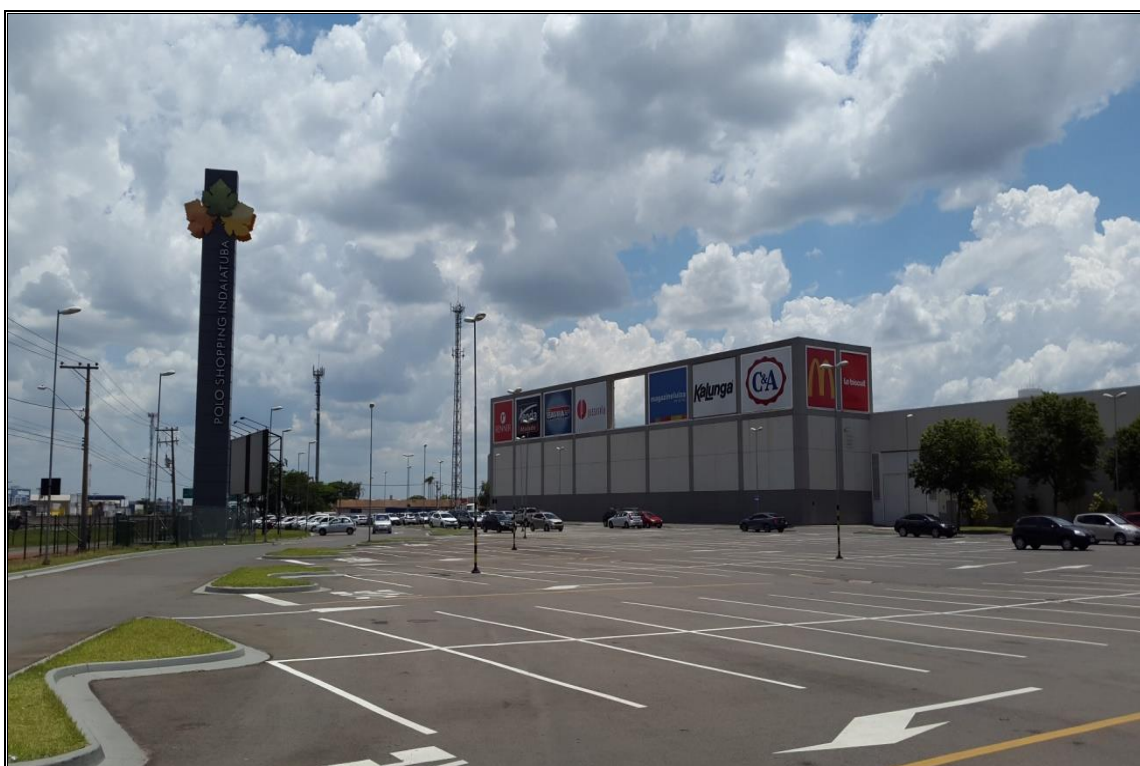
LUC	Nome Fantasia	Segmento	TipoLoja	ABL	MínimoAtual	MínimoAtualM2	lucuel Percentu	VendaM2	PrazoDias
102 # POL 23193	LEVI'S	Vestuário	Satélites	95,01	0,91	0,01	0,10%	950,08	241
011 # POL 23193	CASTOR	Artigos para o lar	Satélites	68,40	6.953,07	101,65	5,00%	1.203,63	465
140 # POL 23193	STAR GOLD	Artigos 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