



Boulevard
Alfenas

SÃO PAULO 21 DE JANEIRO de 2020

ESTUDO DE VIABILIDADE FINANCEIRA

BUSINESS PLAN

Modo aluguel Mínimo



30 ANOS

ANEXO 05 ABL 4.072,94m2

Distribuição da Área Bruta Locável (ABL) - Receitas de Aluguel (mínimo)

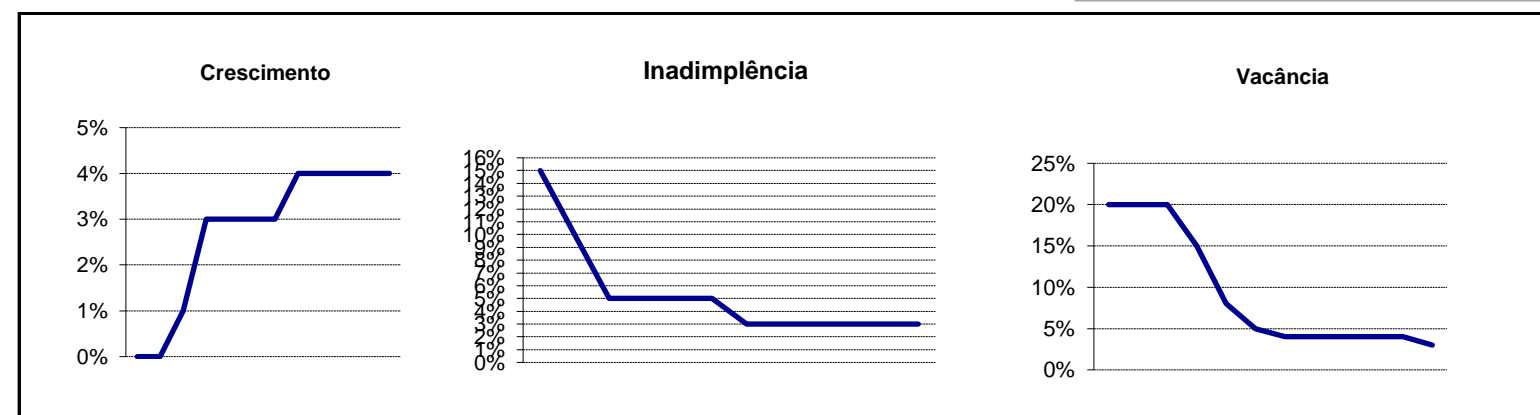
Distribuição	Área (m2)	Aluguel por m2	Receita primeiro mês	Acréscimo Dezembro	Condominio total
Vestuário	600,00	R\$ 85,00	R\$ 51.000	100%	R\$ 203.645,00
Artigos do Lar	300,00	R\$ 85,00	R\$ 25.500	100%	
Artigos Diversos	250,00	R\$ 85,00	R\$ 21.250	100%	R\$ 50,00
Alimentação	300,00	R\$ 100,00	R\$ 30.000	100%	Participações
Generos Alimenticios	0,00	R\$ 0,00	R\$ 0	0%	0,00%
Complemento do Generos Alimenticios	0,00	R\$ 0,00	R\$ 0	0%	
Home Center (Construção)	0,00	R\$ 0,00	R\$ 0	0%	Tx desconto fluxo
Play	313,90	R\$ 50,00	R\$ 15.695	0%	4,80%
Cinemas	1.326,00	R\$ 18,00	R\$ 23.868	0%	Custo total
Serviços	150,00	R\$ 85,00	R\$ 12.750	100%	22.239.206
Conveniencia	133,00	R\$ 85,00	R\$ 11.305	100%	Custo m2 de abl
Ancoras	700,00	R\$ 20,00	R\$ 14.000	0%	5.460
Mega lojas	0,00	R\$ 0,00	R\$ 0	0%	
Quiosques + Merchandising			R\$ 63.601	0%	
Estacionamento			R\$ 41.577	0%	
TOTAL ABL	4.072,90	R\$ 76,25	R\$ 310.546	Cessão R\$/m2	R\$ 1.500,00
... ABL COM CDU	2.046,90	20,00%	R\$ 409	R\$ 1.638	R\$ 2.456.280,00

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Resultado operacional - NOI - Net Operating Income											
42%	50%	57%	58%	69%	74%	78%	78%	78%	78%	78%	79%
média mensal de faturamento bruto (1.000) reais											
323	351	380	338	348	359	370	384	400	416	432	449
média mensal de resultado (1.000) reais											
136	175	216	197	241	265	290	298	310	323	336	356
resultado anual operacional(1.000) reais											
1.626	2.101	2.588	2.364	2.895	3.184	3.479	3.576	3.723	3.876	4.035	4.268

TIR	TAXA INTERNA DE RETORNO	Pay back (anos)	VLP - Valor presente Líquido deste fluxo de caixa
	18,64%	4,1	R\$ 50.705.256

Variáveis aplicadas a todo o fluxo de 12 anos

Médias	3%	12%	5%	3%	9%
Ano	Crescimento	Investimentos	Inadimplência	Desp Oper - ADM.	Vacância
1	0%	11,73%	15%	3,00%	20%
2	0%	11,73%	10%	3,00%	20%
3	1%	11,73%	5%	3,00%	20%
4	3%	11,73%	5%	3,00%	15%
5	3%	11,73%	5%	3,00%	8%
6	3%	11,73%	5%	3,00%	5%
7	3%	11,73%	3%	2,00%	4%
8	4%	11,73%	3%	3,00%	4%
9	4%	11,73%	3%	3,00%	4%
10	4%	11,73%	3%	3,00%	4%
11	4%	11,73%	3%	3,00%	4%
12	4%	11,73%	3%	3,00%	3%



TAXA CONDOMINIO **R\$ 50,00** Impostos administração

NOI - Resultados Operacionais Líquido **ANEXO 07**

DADOS COMPARATIVOS DE CUSTOS ALUGUEL E CDU

SHOPPING	SHOPPING (A)	SHOPPING (B)	SHOPPING (C)
Aluguel minimo	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CDU (Luvas)	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Condominio	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Fundo de Promoção	R\$ -	R\$ -	R\$ -

RECEITAS ADICIONAIS

ESTACIONAMENTO	R\$41.576,64
QUIOSQUES	R\$48.001,00
MERCHANDISING	R\$15.600,00
TOTAL	#####

ANEXO 02

TAXA MENSAL **1,55%**

NOTA: Foi considerado 70% da ABL para efeito de calculo CDU, ficando o restante inserido na Planilha 03 fluxo de Caixa de Operação, a partir do segundo ano.

BOULEVARD JANDIRA

ÁREAS E CUSTOS DE OBRAS

Áreas	Construída	ABL	Existente	ABL	total construção	total ABL
Construção	5.046	4.073	0	0	5.046	4.073
Terreno	19.000					0
Sub Solo /Estacionamento	13.954				13.954	0
Descoberto /Estacionamento	0				0	0
TOTAIS	19.000	4.073	0	0	19.000	4.073
				80	INDICE DE APROVEITAMENTO	80,72%
	CUSTO / m2	TOTAL	TOTAL DA OBRA			
Custo pavimento	R\$ 2.500,00	R\$ 12.614.175,00	R\$ 23.777.639,00		CUSTO TOTAL C/ CDU	R\$ 22.239.205,50
Custo Estac. Interno	R\$ 800,00	R\$ 11.163.464,00			CUSTO TOTAL SEM CDU	R\$ 24.695.485,50
Custo estac. Externo	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 23.777.639,00			
Investimento inicial		R\$ 917.846,50	R\$ 24.695.485,50			
Terreno	R\$ 0,00	R\$ 0,00				
		IGP/M	R\$ 1.251,45		PREVISÃO CDU	R\$ 2.456.280,00
		Valor do Terreno (%)	0,00%		PREVISÃO ESTAC. / QUIOSQUES	R\$ -
Participação de Investidores						
INVESTIDOR 01	10,00%	R\$ 23.777.639,00	R\$ 2.377.763,90	RECEITA	31.055	1,31%
INVESTIDOR 02	15,00%	R\$ 23.777.639,00	R\$ 3.566.645,85	RECEITA	46.582	1,31%
INVESTIDOR 03	20,00%	R\$ 23.777.639,00	R\$ 4.755.527,80	RECEITA	62.109	1,31%

SACS Consult

Projeto - BOULEVARD ALFENAS. Cenário 01 - ABL 4.072,94m2

OBRAS - VALOR (R\$) x (%)

DESCRIÇÃO DAS ETAPAS	VALOR (R\$)	%
ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO	5.374.284	22,60%
VENTILAÇÃO E AR CONDICIONADO	2.830.475	11,90%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	2.356.420	9,91%
INSTALAÇÕES ESPECIAIS	1.370.526	5,76%
FUNDAÇÕES	1.153.021	4,85%
FECHAMENTOS	1.137.611	4,78%
COBERTURA	1.087.761	4,57%
PROJETOS COMPLEMENTARES	920.796	3,87%
OUTROS PISOS	839.416	3,53%
FORROS	713.329	3,00%
GERENCIAMENTO	828.716	3,49%
REVESTIMENTO EXTERNO	547.016	2,30%
EVENTUAIS	0	0,00%
ESCADAS ROLANTES	518.758	2,18%
ESQUADRIAS DE FERRO	509.106	2,14%
ELEVADORES	499.305	2,10%
SERVIÇOS PRELIMINARES	458.362	1,93%
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	410.919	1,73%
ACABAMENTO E DECORAÇÃO	501.708	2,11%
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	299.129	1,26%
PINTURA	286.643	1,21%
REVESTIMENTO INTERNO	231.110	0,97%
VIDROS	215.121	0,90%
PROJETOS LEGAIS	132.283	0,56%
LOUÇAS E METAIS	108.670	0,46%
LIGAÇÕES DEFINITIVAS E REDES EXTERNAS	77.814	0,33%
IMPERMEABILIZAÇÕES E ISOLAMENTOS	74.231	0,31%
POÇO ARTESIANO	54.470	0,23%
PISO	51.616	0,22%
REVESTIMENTO	51.059	0,21%
ESQUADRIAS DE MADEIRA	45.148	0,19%
OUTROS REVESTIMENTOS	42.783	0,18%
LIMPEZA	39.393	0,17%
PISO CIMENTADO	10.959	0,05%
TOTAL OBRAS	23.777.639	100,00%

DADOS DE CUSTOS

Area de construção (m2)

19.000

Custo por m2 de obras

R\$ 1.251,45

Custo por m2 total

R\$ 1.170,48

Custo por m2 de ABL

R\$ 5.460,29

CDU (Cessão de Direitos de Uso)

R\$ 2.456.280,00

Comercialização - PADRÃO

Condições Comerciais		Ramo de Atividades	lojas	Área (m2)	Receita (R\$/m2)	Receita R\$ / Mês	Despesas de Comercialização
CDU	Aluguel						
3,00%	2,00	Vestuário	1	600	85,00	51.000	102.000,00
3,00%	2,00	Artigos do Lar	1	300	85,00	25.500	51.000,00
3,00%	2,00	Artigos Diversos	1	250	85,00	21.250	42.500,00
3,00%	2,00	Alimentação	1	300	100,00	30.000	60.000,00
0,00%	2,00	Generos Alimenticios	1	0	0,00	0	0,00
3,00%	2,00	Home Center (Construção)	1	0	0,00	0	0,00
3,00%	2,00	Play	1	314	50,00	15.695	31.390,00
0,00%	2,00	Cinemas	1	1.326	18,00	23.868	47.736,00
3,00%	2,00	Serviços	1	150	85,00	12.750	25.500,00
3,00%	2,00	Conveniencia	1	133	85,00	11.305	22.610,00
0,00%	1,00	Ancoras	1	700	20,00	14.000	14.000,00
0,00%	1,50	Mega Lojas	1	0	0,00	0	0,00
				4.073			

VALOR DE CDU (R\$) R\$ 1.500,00 8.146

Custo da Comercialização (Aluguel) 396.736,00

Custo de Comercialização CDU 92.110,50

Custo Total de Comercialização 488.846,50

Soft Costs

As condições especiais devem ser analisadas pelo Comitê Comercial.

1. Isenção de CDU.
2. Carência no pagamento de CDU
3. Aumento do período de pagamento dos CDU.
4. Redução dos valores de alugueis.
5. proposta de COT (Custo de Ocupação Total - incluído no COT : Aluguel / Condomínio / FPP)

VALOR CDU 2.456.280,00

Promoção e publicidade (1) R\$ 615.000,00

Despesas pré operacionais (2) R\$ -

Comercialização total (3) R\$ 538.846,50

Comite Técnico e Fiscalização das obras lojistas (4) R\$ -

Pesquisas e estudos de viabilidade (5) R\$ 79.000,00

Arquitetura (6) R\$ 300.000,00

Financiamento (agente financeiro - carencia 2 anos) (7) R\$ -

TOTAL Soft Costs R\$ 917.846,50

Promoção e publicidade (1) 994.000,00

Verba destinada ao lançamento / coletiva de imprensa / folders

Out Door / e demais

Despesas pré operacionais (2)

Despesas destinadas a implantação da administração do Shopping Center

Mobiliário do mall / vasos / balcões e demais

Comite Técnico (4)

Comite Técnico de aprovação de projetos dos lojistas

Fiscalização das obras dos lojistas e cronograma de inauguração

CUSTOS TOTAIS		
Obras	R\$	23.777.639,00
Terreno	R\$	-
Comercialização	R\$	538.846,50
Soft Costs	R\$	379.000,00
Total Geral	R\$	22.239.205,50

CALCULOS

CDU
Loja 01 (m2 x CDU) = R\$ _____ (3%) = R\$ _____ valor da comissão

ALUGUEL (VGL)

1º ANO = VALOR 1 X 13 Meses = R\$ _____
2º ANO = VALOR 1 X 13 Meses = R\$ _____
3º ANO = VALOR 1 X 13 Meses = R\$ _____
4º ANO = VALOR 1 X 13 Meses = R\$ _____
5º ANO = VALOR 1 X 13 Meses = R\$ _____

Somatória dos valores = R\$ _____ / 60 = R\$ _____ x 2 = R\$ _____
COMISSÃO: VALOR TOTAL DO VGL / 60 MESES X 2 ALUGUEIS (MÉDIOS)

TOTAL DA COMISSÃO UNIDADE DE LOJA =

TOTAL DA COMISSÃO UNIDADE M2 =

SIMULAÇÃO

CDU
3% do valor total do CDU
LOJA 01 M2 40 > R\$ 1.500,00 = R\$ 60.000,00
COMISSÃO: 3,00% > R\$ 60.000,00 = R\$ 1.800,00

ALUGUEL (VGL)		FATOR: 1,5		13 alugueis	
2 alugueis do VGL		ALUGUEL	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL (ANUAL) 13 MESES	
1º ANO	M2	R\$ 59,00	R\$ 2.360,00	R\$	30.680,00
2º ANO	M2	R\$ 60,00	R\$ 2.400,00	R\$	31.200,00
3º ANO	M2	R\$ 70,00	R\$ 2.800,00	R\$	36.400,00
4º ANO	M2	R\$ 80,00	R\$ 3.200,00	R\$	41.600,00
5º ANO	M2	R\$ 90,00	R\$ 3.600,00	R\$	46.800,00

Somateoria dos Valores: MÉDIA R\$ 186.680,00
COMISSÃO: R\$ 3.111,33 R\$ 4.667,00

R\$ 6.467,00

R\$ 161,68

COMENTÁRIOS

Valor estimado de CDU / ALUGUEL (Comissão) - vide tabela acima

	R\$	R\$	R\$
Vestuário	27.000,00		102.000,00
Artigos do Lar	13.500,00		51.000,00
Artigos Diversos	11.250,00		42.500,00
Alimentação	13.500,00		60.000,00
Generos Alimenticios	-		-
Home Center (Construção)	-		-
Play	14.125,50		31.390,00
Cinemas	-		47.736,00
Serviços	6.750,00		25.500,00
Conveniencia	5.985,00		22.610,00
Ancoras	-		14.000,00
Mega Lojas	-		-
TOTAL	R\$ 92.110,50	R\$ 396.736,00	R\$ 488.846,50

Fluxo caixa da operação	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Entradas												
Vestuário	663.000	663.000	669.630	689.719	710.410	731.723	753.674	783.821	815.174	847.781	881.693	916.960
Artigos do Lar	331.500	331.500	334.815	344.859	355.205	365.861	376.837	391.911	407.587	423.891	440.846	458.480
Artigos Diversos	276.250	276.250	279.013	287.383	296.004	304.884	314.031	326.592	339.656	353.242	367.372	382.067
Alimentação	390.000	390.000	393.900	405.717	417.889	430.425	443.338	461.071	479.514	498.695	518.643	539.388
Generos Alimentícios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Home Center (Construção)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Play	188.340	188.340	190.223	195.930	201.808	207.862	214.098	222.662	231.569	240.831	250.465	282.190
Cinemas	286.416	310.284	313.387	322.788	332.472	342.446	352.720	366.828	381.502	396.762	412.632	396.127
Serviços	165.750	165.750	167.408	172.430	177.603	182.931	188.419	195.955	203.794	211.945	220.423	229.240
Conveniencia	146.965	146.965	148.435	152.888	157.474	162.199	167.065	173.747	180.697	187.925	195.442	203.260
Ancoras	168.000	168.000	169.680	174.770	180.014	185.414	190.976	198.615	206.560	214.822	223.415	232.352
Mega lojas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Quiosques + Merchandising	763.212	763.212	770.844	793.969	817.789	842.322	867.592	902.296	938.387	975.923	1.014.960	1.055.558
(I) * Estacionamento	498.920	498.920	503.909	519.026	534.597	550.635	567.154	589.840	613.434	637.971	663.490	690.029
CDU (Cessão de Direito de Uso)		307.035	614.070									
Total receitas ano	3.878.353	4.209.256	4.555.313	4.059.480	4.181.265	4.306.703	4.435.904	4.613.340	4.797.873	4.989.788	5.189.380	5.385.651
Média de receitas mês/ano	323.196	350.771	379.609	338.290	348.439	358.892	369.659	384.445	399.823	415.816	432.448	448.804
Saidas						1.392.957						
						32,34% Da receita						
						43,75% Do resultado						
Vacância	-775.671	-780.444	-788.249	-608.922	-334.501	-215.335	-177.436	-184.534	-191.915	-199.592	-207.575	-161.570
Inadimplência	-465.402	-312.178	-157.650	-172.528	-192.338	-204.568	-127.754	-132.864	-138.179	-143.706	-149.454	-156.722
(I) * Tributos (impostos 11,73%)	-396.407	-399.207	-403.199	-415.295	-427.754	-440.587	-453.804	-471.957	-490.835	-510.468	-530.887	-550.796
Despesas Operacionais (Administração)	-116.351	-117.067	-118.237	-121.784	-125.438	-129.201	-88.718	-138.400	-143.936	-149.694	-155.681	-161.570
Condomínio Área Vaga	-488.748	-488.748	-488.748	-366.561	-195.499	-122.187	-97.750	-97.750	-97.750	-97.750	-97.750	-73.312
Prestação de Financiamento												
FPP - Estatutário	-9.696	-10.523	-11.388	-10.149	-10.453	-10.767	-11.090	-11.533	-11.995	-12.474	-12.973	-13.464
Custo do Terreno (parcelado em 12 anos)												
Total despesas ano	-2.252.275	-2.108.167	-1.967.471	-1.695.239	-1.285.984	-1.122.645	-956.552	-1.037.037	-1.074.609	-1.113.683	-1.154.321	-1.117.434
Média despesas mês/ano	-187.690	-175.681	-163.956	-141.270	-107.165	-93.554	-79.713	-86.420	-89.551	-92.807	-96.193	-93.120
Resultado anual	1.626.078	2.101.089	2.587.842	2.364.241	2.895.281	3.184.057	3.479.352	3.576.302	3.723.264	3.876.105	4.035.059	4.268.217
Participações operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado anual líquido noi	1.626.078	2.101.089	2.587.842	2.364.241	2.895.281	3.184.057	3.479.352	3.576.302	3.723.264	3.876.105	4.035.059	4.268.217
	42%	50%	57%	58%	69%	74%	78%	78%	78%	78%	78%	79%
Resultado médio mensal/ano	135.506	175.091	215.653	197.020	241.273	265.338	289.946	298.025	310.272	323.009	336.255	355.685

TIR	Valor Presente do Fluxo													
	-22.239.206	0	1.626.078	2.101.089	2.587.842	2.364.241	2.895.281	3.184.057	3.479.352	3.576.302	3.723.264	3.876.105	4.035.059	4.268.217
18,64%														
1,55%	FPP - Estatutário estimativa de: 3% alugueis recebidos											Valor de Venda R\$ 37.716.887,64		

Valor Exato
R\$ 50.705.255,70

Valor inteiro dividido por milhão
50

Multiplicado por milhão
50.000.000

QUADRO DE ÁREAS - BALANCEAMENTO DE TENANT MIX

QUADRO DE RECEITAS

Fonte de Consulta: Pesquisa de Mercado - GISMARKET

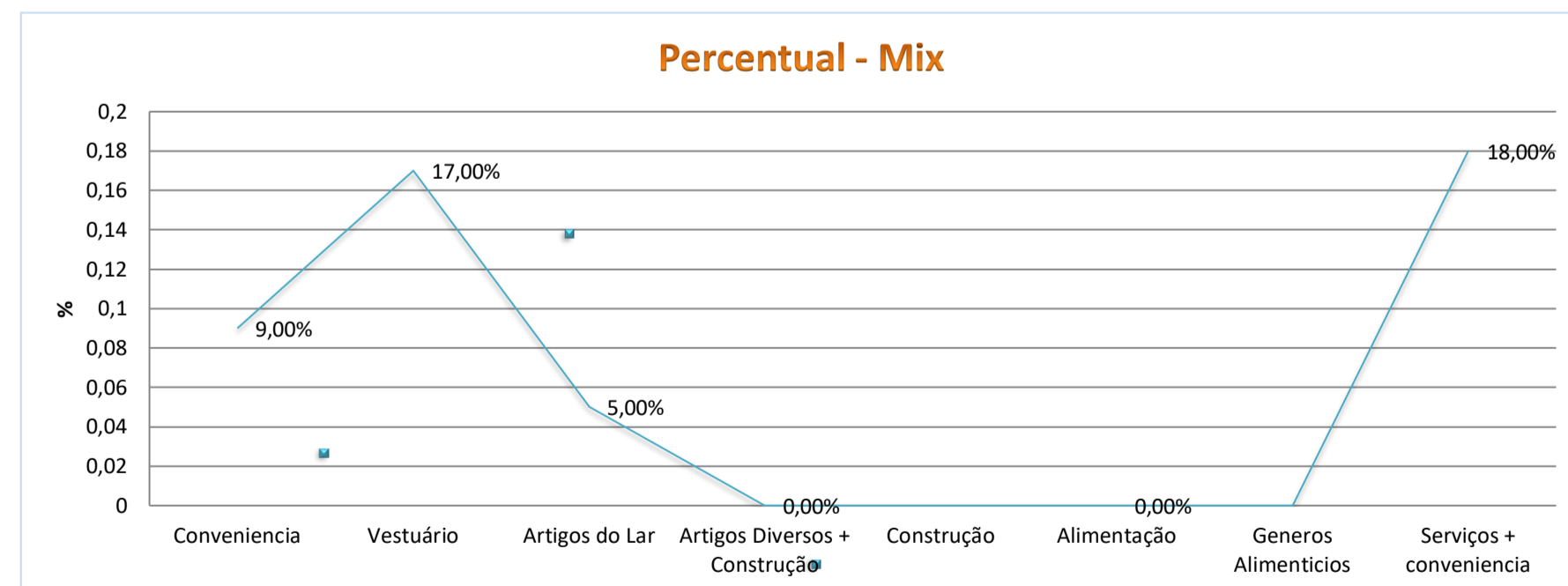
ABL	VENDA Média / m2	VENDA MEDIA (Mensal)	VENDA (Anual)
-----	------------------	----------------------	-----------------

Generos Alimenticios	R\$	1.840,00	R\$	-
Mega Loja (G. Alimenticios)	-	-	-	-
Conveniência	133,00	R\$ 1.082,00	R\$ 143.906,00	R\$ 1.726.872,00
Vestuário	600,00	R\$ 758,00	R\$ 454.800,00	R\$ 5.457.600,00
Ancora (Vestuário)	-	-	-	-
Mega Lojas (Vestuário)	-	-	-	-
Artigos do Lar	300,00	R\$ 1.028,00	R\$ 308.400,00	R\$ 3.700.800,00
Ancora (Artigos do Lar)	-	-	-	-
Mega Loja (Artigos do Lar)	-	-	-	-
Artigos Diversos	250,00	R\$ 920,00	R\$ 230.000,00	R\$ 2.760.000,00
Ancora(Artigos Diversos)	-	-	-	-
Construção (Reparos)	-	-	-	-
Alimentação	300,00	R\$ 1.082,00	R\$ 324.600,00	R\$ 3.895.200,00
Mega Loja (Alimentação)	-	-	-	-
Serviços + conveniencia	150,00	R\$ 325,00	R\$ 48.750,00	R\$ 585.000,00
Mega loja (Serviços)	-	-	-	-
Academia	313,90	R\$ 216,00	R\$ 67.802,40	R\$ 813.628,80
Play	-	-	-	-
Cinema	-	-	-	-

TABELA A SER UTILIZADA, QUANDO DO INÍCIO DA COMERCIALIZAÇÃO DE CADA LOJA OU RAMO DE

RESULTADOS por m2	m2
TOTAL	

DADOS TÉCNICOS - ÁREAS	ÁREAS (m2)	Estimativas de faturamento Lojas Satélites
TERRENO	19.000,00	Potencial de Vendas /mês
SOLO NATURAL	1,00	R\$ 1.840,00 G.Alim.
ÁREA COBERTA	1,00	R\$ 1.082,00 Conv.
ESTACIONAMENTO	-	R\$ 758,00 Vest.
VAGAS	120,00	R\$ 1.028,00 Art.Lar
SERVIÇOS / BANHEIROS	-	R\$ 920,00 Art.Div
CIRCULAÇÃO TÉCNICA	-	R\$ 812,00 Constr.
MALL (Corredores)	-	R\$ 1.082,00 Alim.
ABL (Área Bruta Locável)	4.072,94	R\$ 325,00 Serv.
Piso Térreo	-	R\$ 216,00 Entret.
1º Piso	-	FONTE: Potencial de vendas médias 1 (Mensal)
2º Piso	-	Ano base: 2019
3º Piso	-	
ÁREA CONSTRUÍDA	5.045,67	
Vagas x ABL	33,94	m2 / vaga
Tolerância	10,00	m2 / vaga



AGUARDA

PLANILHA - PESQUISA ABL	Área Bruta Locável Projeto SACS 2019	Área Bruta Locável Pesquisa 2016	DADOS COMPLEMENTARES
Satélites	7.010,95		Salas de cinema área por sala
Fast Food	456,00		Área Total
Mega Lojas	1.981,00		ENTRETENIMENTO (Pesquisa)
Restaurantes	454,75		
Quiques	81,00		
TOTAL (ABL)	9.983,70		Projetado 2019
			Projetado SACS
			9.983,70

TENANT MIX	ANO 2019	Pesquisa	Realizado	SALDO
Conveniencia	9,00%	9,00%	-	-
Vestuário	17,00%	17,00%	1.739,00	1.739,00
Artigos do Lar	5,00%	5,00%	1.055,00	1.055,00
Artigos Diversos + Construção	0,00%	0,00%	2.956,00	2.956,00
Construção	0,00%	0,00%	-	-
Alimentação	0,00%	16,00%	1.575,00	1.575,00
Generos Alimenticios	0,00%	0,00%	-	-
Serviços + conveniencia	18,00%	18,00%	2.363,00	2.363,00
Academia	35,00%	35,00%	-	-
Cinema	-	-	9.688,00	9.688,00

ANCORAS e MEGA LOJAS	100,00%	Realizado	Realizado	Realizado
Vestuário	Lojas C&A	Vestuário	0	0,00
	Lojas Avenida	Vestuário	0	0,00
	Lojas Riachuelo	Vestuário	0	0,00
	Lojas Giovana Baby	Vestuário	0	0,00
Artigos Diversos	Lojas Americanas	Artigos Diversos	-	0,00
	Mat. Construca	Artigos Diversos	0	0,00
	Magazine Luiza	Artigos do Lar	0	0,00
Artigos do Lar	Mat Construca	Artigos do Lar	0	0,00
	Casas Bahia	Artigos do Lar	0	0,00
Vestuário	Lojas	Vestuário	0	0,00
	Lojas Di Santini	Vestuário	0	0,00
	Lojas	Vestuário	0	0,00
	Sapataria	Vestuário	0	0,00
Artigos Diversos	Le Biscuit	Artigos Diversos	-	0,00
	Loja Polishop	Artigos Diversos	0	0,00
Artigos do Lar	Lojas Insinuante	Artigos do Lar	-	0,00
	Banco	Serviços	0	0,00
Serviços	Agencia Bancaria	Serviços	0,00	497,64
Alimentação	Restaurante	Alimentação	0	0,00
	Restaurante	Alimentação	0	0,00
Generos Alimenticios	Local	Generos Alimenticios	0	0,00

RESUMO DE ÁREAS	100,00%
ANCORAS	-
MEGA LOJAS	-

DADOS COMPLEMENTARES	TOTAL	Área Construída	VALORES TERRENO	TERRENO	Edificação	Estacionamento	Área 1	Área 2	Total
			R\$ 4.000,00	1,40	19.000	-	76.000.000,00	0,00	76.000.000,00
					-		106.400.000,00	0,00	106.400.000,00
					-				19.000,00
					-				0,00
					-				19.000,00

MIX	ABL PESQUISA (m2) 2016	% PESQUISA	ABL PROJETO (m2) 2019	% PROJETO
VESTUÁRIO			1.739,00	17,95%
ARTIGOS DIVERSOS			2.956,00	30,51%
GEN. ALIMEN.			0,00	0,00%
ARTIGOS DO LAR			1.055,00	10,89%
SERVIÇOS+CONVEN			2.363,00	24,39%
ENTRETENIMENTO			0,00	0,00%
ALIMENTAÇÃO			1.575,00	16,26%
TOTAL:		0,00%	9.688,00	100,00%

ANEXO 16



VALOR PRESENTE DE FLUXO VLP - 12 ANOS



Anos do fluxo >	(1)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Entradas														
Total receitas ano			3.878.353	4.209.256	4.555.313	4.059.480	4.181.265	4.306.703	4.435.904	4.613.340	4.797.873	4.989.788	5.189.380	5.385.651
Saídas														
Total despesas ano			-2.252.275	-2.108.167	-1.967.471	-1.695.239	-1.285.984	-1.122.645	-956.552	-1.037.037	-1.074.609	-1.113.683	-1.154.321	-1.117.434
Resultado:														
		-22.239.205,50	1.626.078	2.101.089	2.587.842	2.364.241	2.895.281	3.184.057	3.479.352	3.576.302	3.723.264	3.876.105	4.035.059	4.268.217
Médias														
Resultado médio mensal/ano			135.506	175.091	215.653	197.020	241.273	265.338	289.946	298.025	310.272	323.009	336.255	355.685

TIR 18,64%	valor exato		valor inteiro dividido por milhão		multiplicado por milhão								
	valor presente do fluxo	R\$ 50.705.255,70	507	50.700.000									
	-22.239.206	1.626.078	2.101.089	2.587.842	2.364.241	2.895.281	3.184.057	3.479.352	3.576.302	3.723.264	3.876.105	4.035.059	4.268.217

Indice
88.921.189,15
88.921.189,15

R\$ 68.694.730,00
R\$ 82.638.631,90

Tabelas de índices	PERIODO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Crescimento Anual Geral	TAXA	0,00%	0,00%	1,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
	100,00%	100,00%	100,00%	101,00%	104,03%	107,15%	110,37%	113,68%	118,22%	122,95%	127,87%	132,99%	138,30%

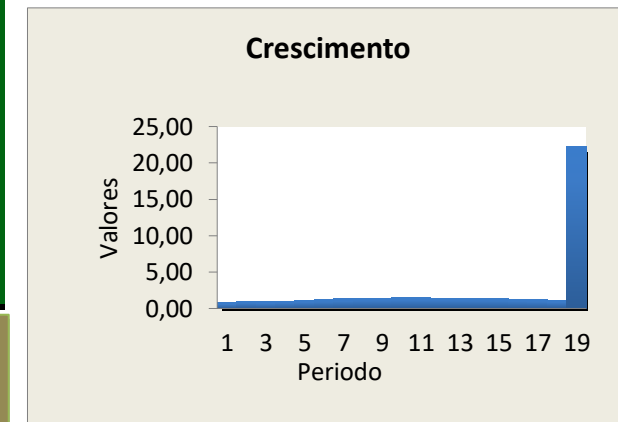
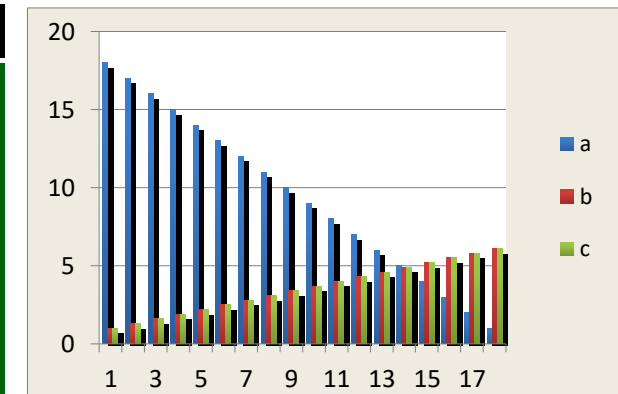
Dezembro em Dobro por Categoria

Vestuário	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Artigos do Lar	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Artigos Diversos	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Alimentação	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Generos Alimenticios	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Home Center (Construção)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Play	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Cinemas	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Serviços	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Conveniencia	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Ancoras	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Mega lojas	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Quiosques + Merchandising	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Estacionamento	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00

Fator Final por Categoria

Vestuário	13,00	13,00	13,13	13,52	13,93	14,35	14,78	15,37	15,98	16,62	17,29	17,98
Artigos do Lar	13,00	13,00	13,13	13,52	13,93	14,35	14,78	15,37	15,98	16,62	17,29	17,98
Artigos Diversos	13,00	13,00	13,13	13,52	13,93	14,35	14,78	15,37	15,98	16,62	17,29	17,98
Alimentação	13,00	13,00	13,13	13,52	13,93	14,35	14,78	15,37	15,98	16,62	17,29	17,98
Generos Alimenticios	12,00	12,00	12,12	12,48	12,86	13,24	13,64	14,19	14,75	15,34	15,96	16,60
Home Center (Construção)	12,00	12,00	12,12	12,48	12,86	13,24	13,64	14,19	14,75	15,34	15,96	16,60
Play	12,00	12,00	12,12	12,48	12,86	13,24	13,64	14,19	14,75	15,34	15,96	17,98
Cinemas	12,00	13,00	13,13	13,52	13,93	14,35	14,78	15,37	15,98	16,62	17,29	16,60
Serviços	13,00	13,00	13,13	13,52	13,93	14,35	14,78	15,37	15,98	16,62	17,29	17,98
Conveniencia	13,00	13,00	13,13	13,52	13,93	14,35	14,78	15,37	15,98	16,62	17,29	17,98
Ancoras	12,00	12,00	12,12	12,48	12,86	13,24	13,64	14,19	14,75	15,34	15,96	16,60
Mega lojas	12,00	12,00	12,12	12,48	12,86	13,24	13,64	14,19	14,75	15,34	15,96	16,60
Quiosques + Merchandising	12,00	12,00	12,12	12,48	12,86	13,24	13,64	14,19	14,75	15,34	15,96	16,60
Estacionamento	12,00	12,00	12,12	12,48	12,86	13,24	13,64	14,19	14,75	15,34	15,96	16,60

x	a	b	c	y	CRESCIMENTO					
21,81055	18	1	1	8585,414	0,86	175,142438	17,5	3,5	785.206,55	0,79
25,22114	17	1,30	1,3	10847,89	1,08	221,296954	22,1	4,5	992.128,58	0,99
24,85397	16	1,6	1,6	9924,886	0,99	202,467675	20,2	4,1	907.712,30	0,91
27,06593	15	1,9	1,9	11041,79	1,10	225,252518	22,5	4,5	1.009.862,34	1,01
29,48294	14	2,2	2,2	12236,47	1,22	249,624015	25,0	5,0	1.119.125,75	1,12
31,81099	13	2,5	2,5	13237,23	1,32	270,039522	27,0	5,4	1.210.653,48	1,21
34,44799	12	2,8	2,8	14339,22	1,43	292,52008	29,3	5,9	1.311.439,34	1,31
37	11	3,1	3,1	15176,8	1,52	309,60672	31,0	6,2	1.388.042,94	1,39
39,19578	10	3,4	3,4	15499,75	1,55	316,194999	31,6	6,4	1.417.579,81	1,42
41,84114	9	3,7	3,7	15914,64	1,59	324,658603	32,5	6,5	1.455.524,23	1,46
44,43329	8	4	4	15976,27	1,60	325,915979	32,6	6,6	1.461.161,35	1,46
46,90308	7	4,3	4,3	15605,28	1,56	318,347654	31,8	6,4	1.427.230,70	1,43
50,17533	6	4,6	4,6	15340,79	1,53	312,952038	31,3	6,3	1.403.040,82	1,40
54,22937	5	4,9	4,9	14974,75	1,50	305,48487	30,5	6,2	1.369.563,67	1,37
60	4	5,2	5,2	14717,2	1,47	300,23088	30,0	6,1	1.346.008,75	1,35
67,3439	3	5,5	5,5	13981,49	1,40	285,222456	28,5	5,7	1.278.722,30	1,28
80,64488	2	5,8	5,8	13480,73	1,35	275,006969	27,5	5,5	1.232.923,76	1,23
107,7881	1	6,1	6,1	12281,88	1,23	250,55037	25,1	5,1	1.123.278,82	1,12
					24,32	4960,51474	496,1	100,00	22.239.205,50	22,24



índice crescimento **0,30**

fator **0,201592**

R\$ 22.239.205,50 ano1
R\$0,00 ano2

Receitas

Quantidade de vagas	Rotatividade	Dias	Total veiculos / Mês	Ticket	Total
131	4	30	15.720	R\$4,00	R\$62.880,00

Despesas

MAO DE OBRA

FUNCIONARIO(A)S	QUANTIDADE	R\$ / UNITARIO	R\$ MENSAL
Encarregado	1	R\$ 1.700,00	R\$ 1.700,00
Operador Lider de Turno	1	R\$ 1.300,00	R\$ 1.300,00
Operador de Caixa	1	R\$ 1.300,00	R\$ 1.300,00
Orientador	0	R\$ 1.200,00	R\$ -
Adicional Noturno Orientadr	104	R\$ 1,06	R\$ 110,24
Adicional Noturno Operador	52	R\$ 1,52	R\$ 79,04
Adicional Noturno caixa	104	R\$ 1,17	R\$ 121,68
TOTAL GERAL M.O ADICIONAIS			R\$ 310,96
TOTAL GERAL M.O			R\$ 4.610,96
ENCARGOS 54,96%			R\$ 2.534,18
TOTAL FUNCIONÁRIOS À" (REMUNERAÇÃO + ENCARGOS SOCIAIS)			R\$ 7.145,14

BENEFICIOS FUNCIONÁRIOS

QUANTIDADE	R\$ / UNITARIO	desconto func.	R\$ MENSAL
Cesta Básica	3	R\$ 100,00	R\$ 300,00
PLR	1,08	R\$ 464,00	R\$ 501,12
Exame Med. / Periodico/ Dem.	1	R\$ 28,00	R\$ 28,00
PPRA/PCMSO	3	R\$ 390,00	R\$ 130,00
Vale Transporte (42,79%) qte func x 3	30	R\$ 3,50	R\$ 105,00
TOTAL BENEFICIOS			R\$ 1.051,12

EQUIP. COMPLEMENTARES

QUANTIDADE	R\$ / UNITARIO	desconto func.	R\$ MENSAL
Uniformes	6	R\$ 36,00	R\$ 216,00
radios locados	2	R\$ 45,00	R\$ 90,00
manutenção sist de automação	1	R\$ 3.250,00	R\$ 3.250,00
Suprimentos (tickets)	15.720	R\$ 0,20	R\$ 3.144,00
Sinistros	1	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00
SeguroRC -garagista	131	R\$ 15.000,00	R\$ 1.250,00
Suprimento de Caixa e escritorio	VB	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
TOTAL EQUIP. COMPLEMENTARES			R\$ 10.450,00

TOTAL COM TX. ADM R\$18.646,26

Impostos	TAXA DE IMPOSTOS	R\$
	ISS 5,00%	R\$ 932,31
	PIS 1,65%	R\$ 307,66
	COFINS 7,60%	R\$ 1.417,12
	14,25%	R\$2.657,09

Taxa Adm	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$
	0,00%	R\$0,00

TOTAL DAS DESPESAS (M.O + EQUIPAMENTOS + ENCARGOS + TAXA DE ADM + IMPOSTOS) R\$21.303,36

SALDO PARA O EMPREENDEDOR R\$41.576,64

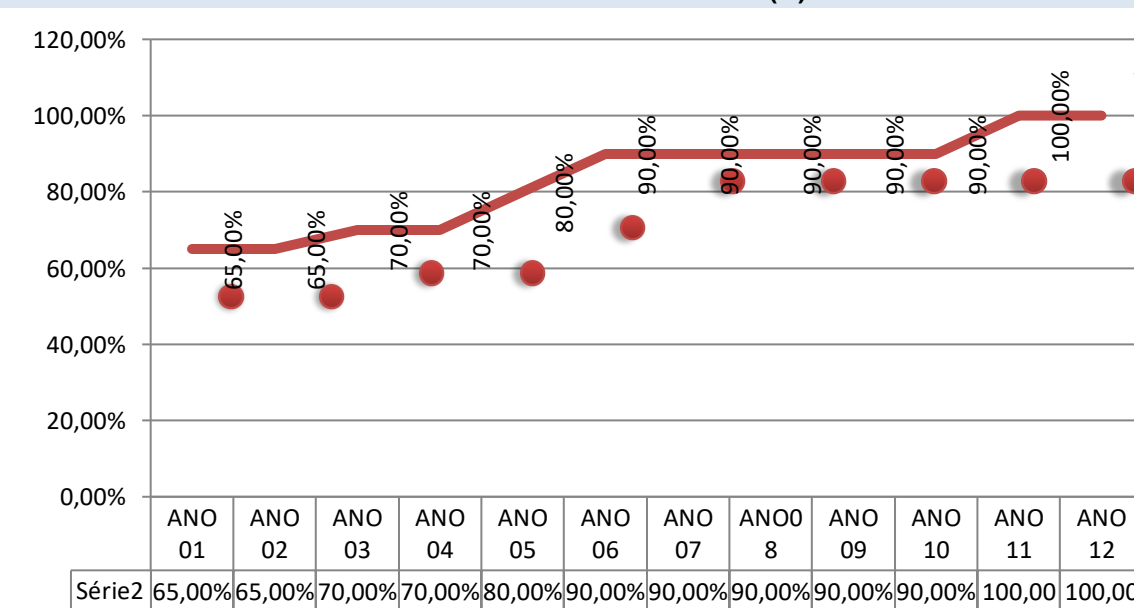
ESQUEMATICO DO ESTACIONAMENTO

VIDE ANEXO ANEXOS 09

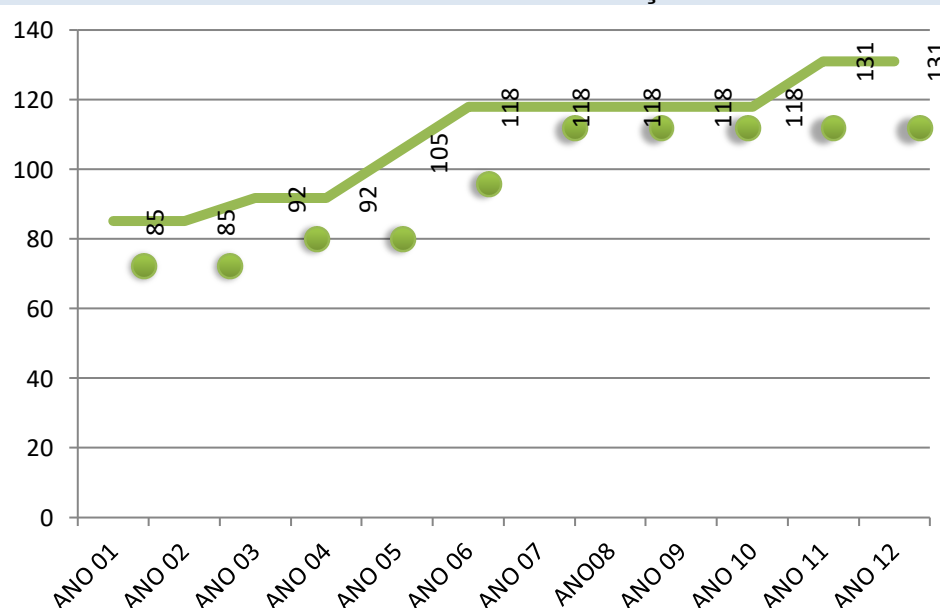
TABELA DE PROJEÇÃO DE FLUXOS DE VEICULOS

PERIODO	PERCENTUAL (%)	PROJEÇÃO DE VEICULOS
	100,00%	131
ANO 01	65,00%	85
ANO 02	65,00%	85
ANO 03	70,00%	92
ANO 04	70,00%	92
ANO 05	80,00%	105
ANO 06	90,00%	118
ANO 07	90,00%	118
ANO 08	90,00%	118
ANO 09	90,00%	118
ANO 10	90,00%	118
ANO 11	100,00%	131
ANO 12	100,00%	131
MÉDIA	83,33%	109

PERCENTUAL DE FREQUENCIA (%)



FLUXO DE VEICULOS - PROJEÇÃO



OUTRAS RECEITAS (Quiosque e Merchandising

QUIOSQUES	Qte	Área	Aluguel / m2	1 ano	2 ano	3 ano	4 ano	5 ano	6 ano		
INDICE DE CORREÇÃO				INDICE E OCUPAÇÃO							
CORREÇÃO ANUAL (INDICE IGP) 7,89%				100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
Quiosque 01 PRIMEIRO PISO	1	16,00	R\$ 400,00	R\$ 6.400,00	R\$ 6.904,96	R\$ 7.449,76	R\$ 8.037,55	R\$ 8.671,71	R\$ 9.355,91		
Quiosque 02 PRIMEIRO PISO	1	8,00	R\$ 400,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.452,48	R\$ 3.724,88	R\$ 4.018,77	R\$ 4.335,86	R\$ 4.677,95		
Quiosque03 PRIMEIRO PISO	1	8,00	R\$ 400,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.452,48	R\$ 3.724,88	R\$ 4.018,77	R\$ 4.335,86	R\$ 4.677,95		
Quiosque 04PRIMEIRO PISO	1	8,00	R\$ 400,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.452,48	R\$ 3.724,88	R\$ 4.018,77	R\$ 4.335,86	R\$ 4.677,95		
Quiosque 05 PRIMEIRO PISO	1	8,00	R\$ 400,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.452,48	R\$ 3.724,88	R\$ 4.018,77	R\$ 4.335,86	R\$ 4.677,95		
Quiosque 06 primeiro pavimento	1	16,00	R\$ 400,00	R\$ 6.400,00	R\$ 6.904,96	R\$ 7.449,76	R\$ 8.037,55	R\$ 8.671,71	R\$ 9.355,91		
Quiosque 07 primeiro pavimento	1	8,00	R\$ 400,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.452,48	R\$ 3.724,88	R\$ 4.018,77	R\$ 4.335,86	R\$ 4.677,95		
Quiosque 08 primeiro pavimento	1	8,00	R\$ 400,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.452,48	R\$ 3.724,88	R\$ 4.018,77	R\$ 4.335,86	R\$ 4.677,95		
Quiosque 09 - 9 pavimento	1	16,00	R\$ 400,00	R\$ 6.400,00	R\$ 6.904,96	R\$ 7.449,76	R\$ 8.037,55	R\$ 8.671,71	R\$ 9.355,91		
Quiosque 10 - 9 pavimento	1	8,00	R\$ 400,00	R\$ 3.200,00	R\$ 3.452,48	R\$ 3.724,88	R\$ 4.018,77	R\$ 4.335,86	R\$ 4.677,95		
Quiosque 11 - 9 pavimento	1	16,00	R\$ 400,00	R\$ 6.400,00	R\$ 6.904,96	R\$ 7.449,76	R\$ 8.037,55	R\$ 8.671,71	R\$ 9.355,91		
FATURAMENTO MENSAL ----->		120,00		R\$ 48.001,00	R\$ 51.788,20	R\$ 55.874,21	R\$ 60.282,61	R\$ 65.038,83	R\$ 70.170,31		
FATURAMENTO ANUAL ----->		120,00		R\$ 576.012,00	R\$ 621.458,40	R\$ 670.490,52	R\$ 723.391,28	R\$ 780.465,90	R\$ 842.043,71		

OBS.: CONSIDERADO LOCAÇÃO DE 100% DOS QUIOSQUES (INAUGURAÇÃO)

ANEXO

ANEXO 05

adotado o anexo 05 = R\$ 350,00 /m2

MERCHANDISING	Qte	Área	Aluguel / m2	1 ano	2 ano	3 ano	4 ano	5 ano	6 ano
Mesas/Cancelas/Escada rolante/Elevador/Portas	1	12,00	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00	R\$ 10.357,44	R\$ 11.174,64	R\$ 12.056,32	R\$ 13.007,57	R\$ 14.033,86
Totens / Placas / Outdoor	6	2,00	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.473,40	R\$ 6.984,15	R\$ 7.535,20	R\$ 8.129,73	R\$ 8.771,16
VALOR MENSAL (R\$)				R\$ 15.600,00	R\$ 16.830,84	R\$ 18.158,79	R\$ 19.591,52	R\$ 21.137,29	R\$ 22.805,03
VALOR ANUAL (R\$)				R\$ 187.200,00	R\$ 201.970,08	R\$ 217.905,52	R\$ 235.098,26	R\$ 253.647,52	R\$ 273.660,31
INDICE DE OCUPAÇÃO: MERCHANDISING				50,00%	70,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

ANEXO 02

(DO 6.ANO ATE O 12.ANO)

Localização dos Quiosques

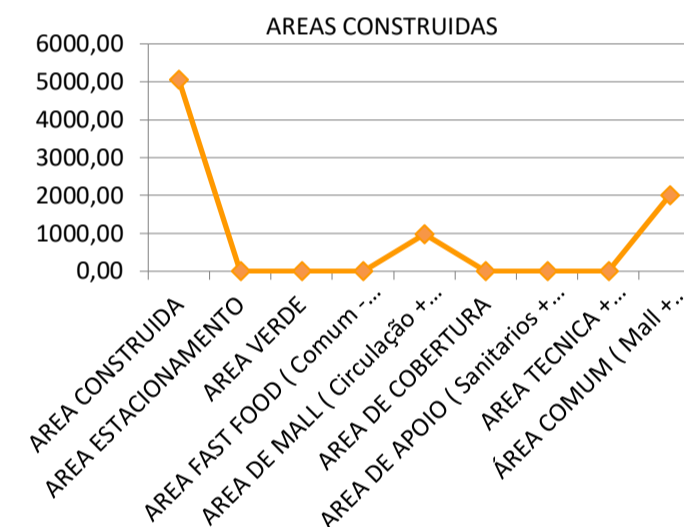


FATOR DE CORREÇÃO
Para Quiosques e Merchandising

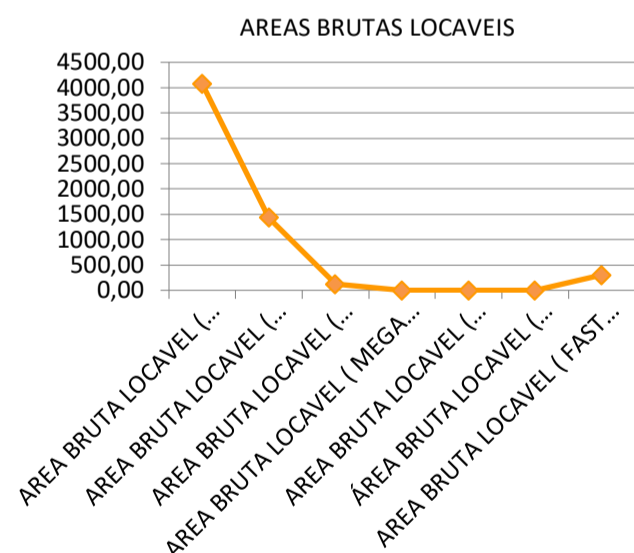
7,89% IGP: 2018

TABELA DE DADOS COMPARATIVOS (%)					
Distribuição	Área		Qte	Área	Parametros (ideal)
	m2 x % (01)	m2 x % (02)	unidades / m2 (03)	Total (%)	
(01) Área Construída x (02) ABL (Área Bruta Locavel Total)	19,28%	80,72%		100%	(01) 30% X (02) 70%
(01) Área Ancoras x (02) ABL (Área Bruta Locavel Total)	2,98%	97,02%		100%	
(01) Área Ancoras + Mega x (02) ABL (Área Bruta Locavel Total)	0,00%	100,00%		100%	
(01) Área Cinema + Diversões x (02) ABL (Área Bruta Locavel Total)	0,00%	100,00%		100%	
(01) Área Comum x (02) ABL (Área Bruta Locavel Total)	49,10%	50,90%		100%	
(01) Área Mall x (02) ABL (Área Bruta Locavel Total)	23,88%	76,12%		100%	
(01) Área Fast food (ABL) x (02) ABL (Área Bruta Locavel Total)	7,37%	92,63%		100%	
(01) Área comum fast food x (02) Área de Mall (Circulação + Praça)	0,00%	100,00%		100%	
Mesas fast food x ABL (Área Bruta Locavel) - Fast food	0	-	4,00	0,00	
Assentos fast food x Operações - Fast food	0	40,00	0,00	0,00	
Vagas veiculos x ABL (Área Bruta Locavel)	204	4.072,94	20,00	0,00	
Vagas veiculos x (02) Área de Estacionamento (m2)	-	-	40,00	0,00	

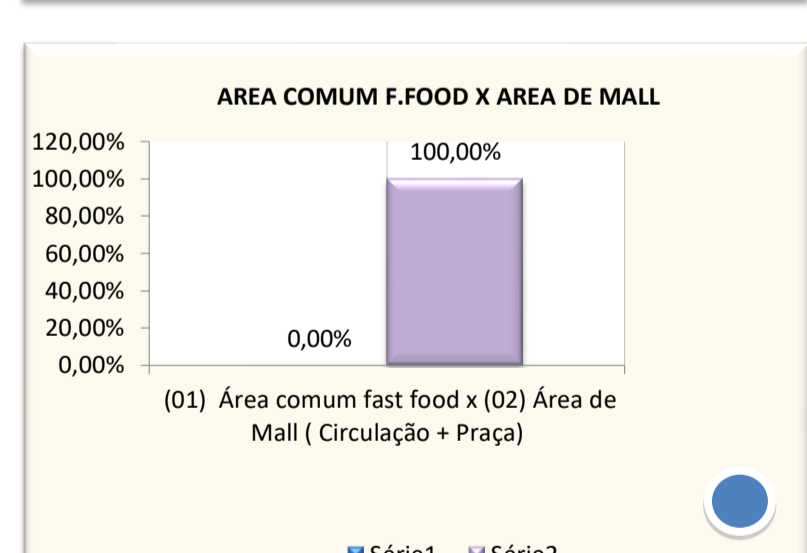
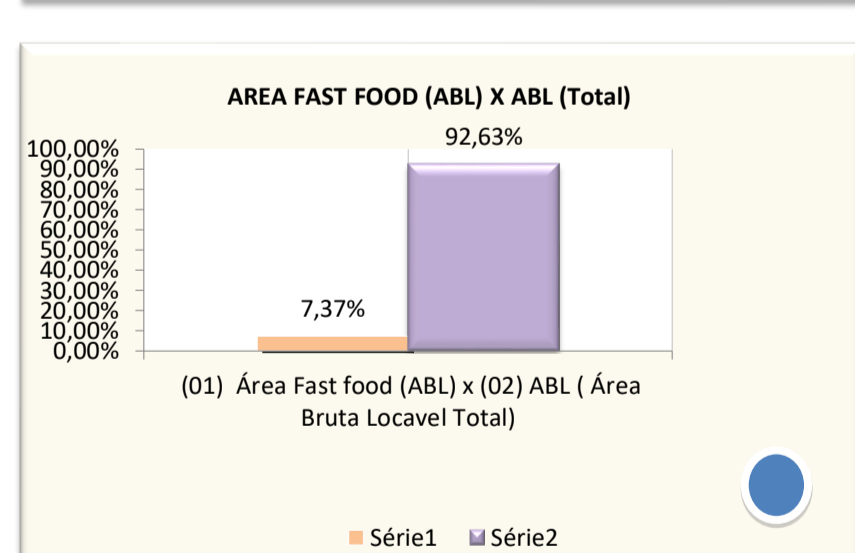
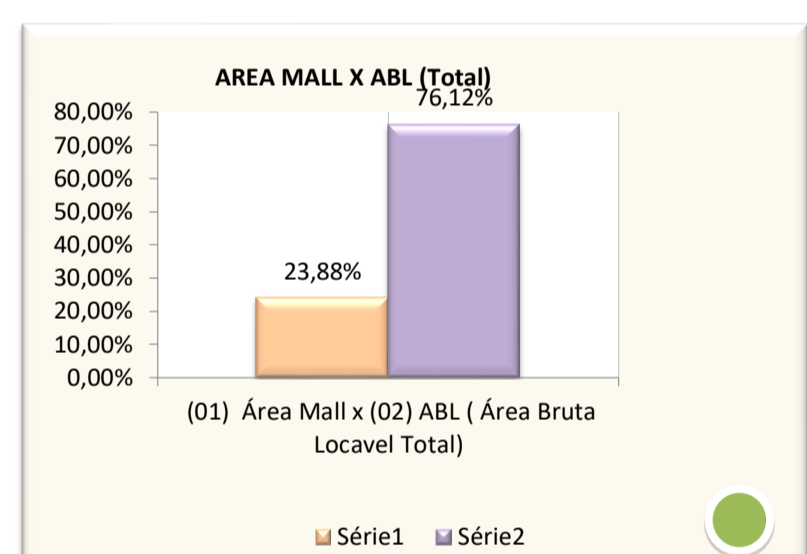
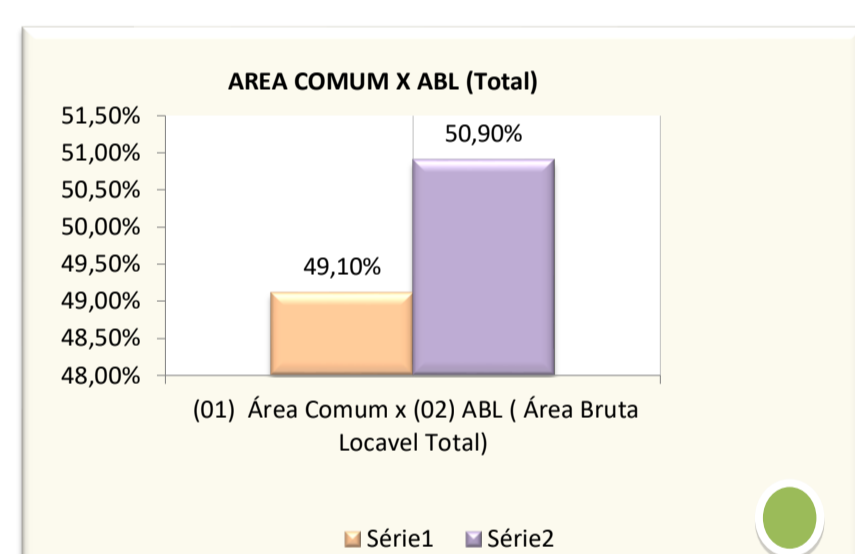
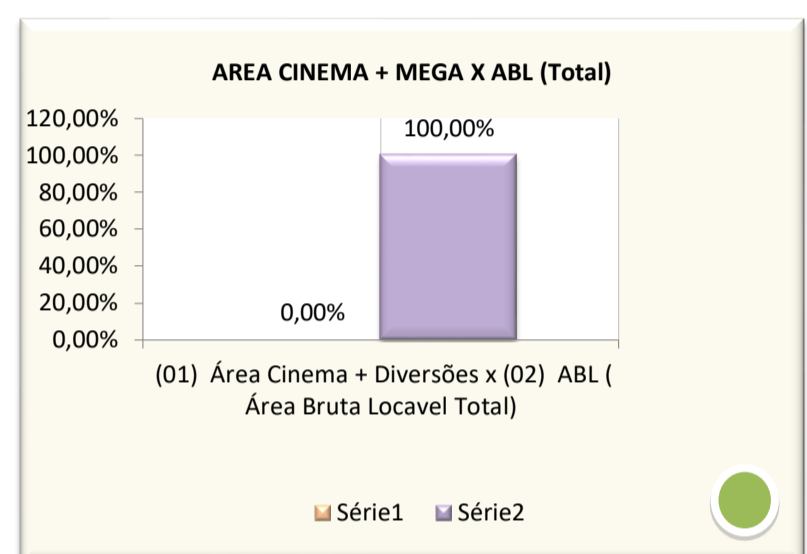
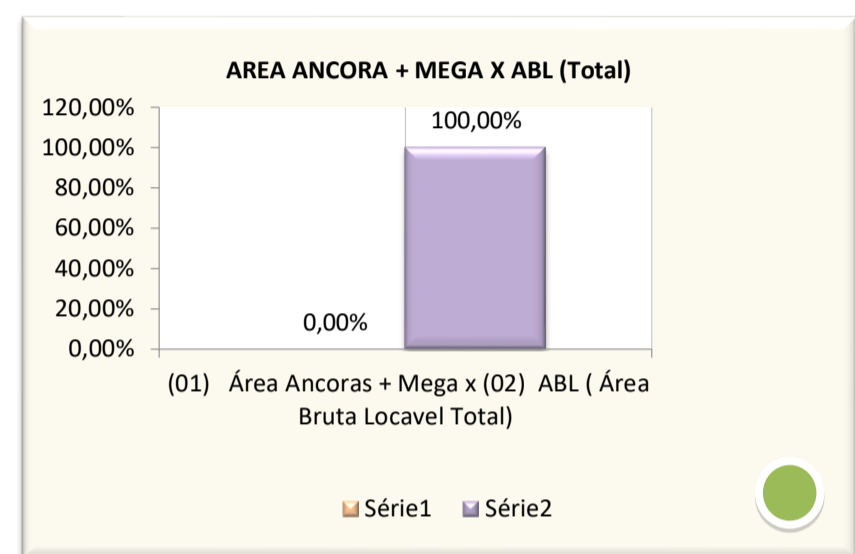
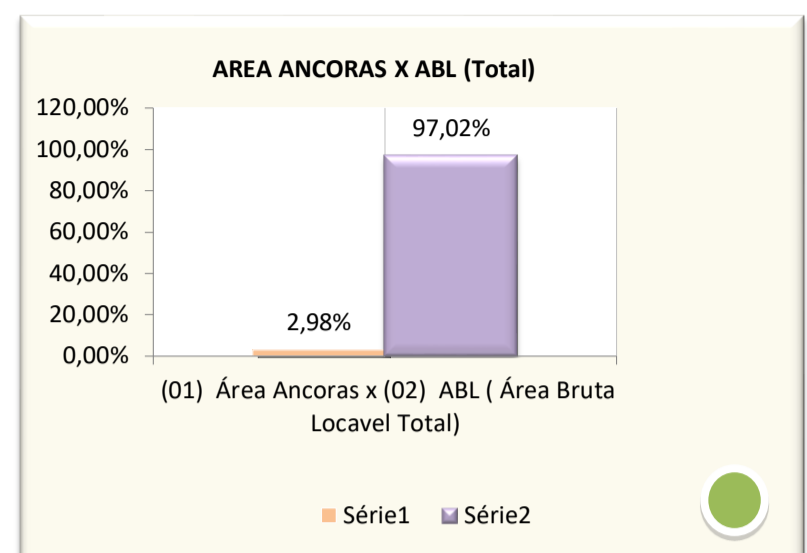
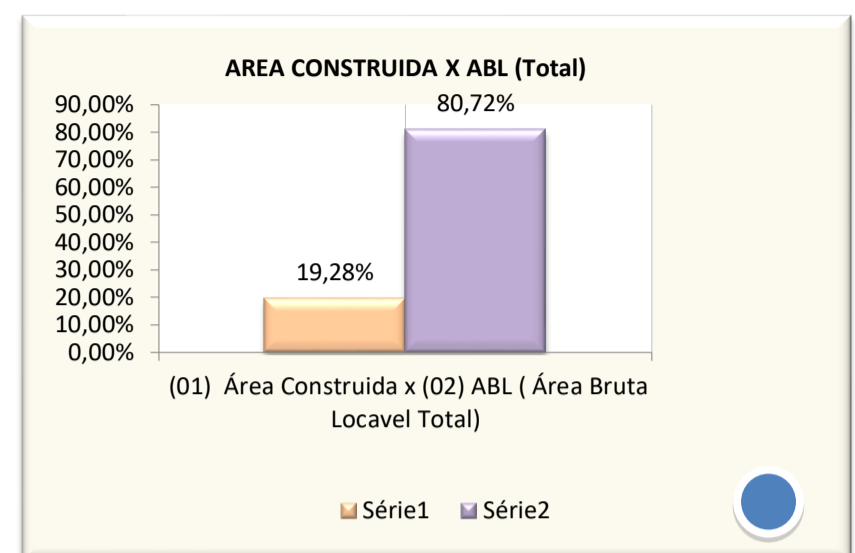
	PREVISTO	REALIZADO
ÁREAS CONSTRUIDAS		
ÁREA CONSTRUIDA	5045,67	0,00
ÁREA ESTACIONAMENTO	0,00	0,00
ÁREA VERDE	0,00	0,00
ÁREA FAST FOOD (Comum - sem corredor)	0,00	0,00
ÁREA DE MALL (Circulação + praça)	972,73	0,00
ÁREA DE COBERTURA	0,00	0,00
ÁREA DE APOIO (Sanitarios + depositos)	#REF!	0,00
ÁREA TECNICA + ADMINISTRAÇÃO	0,00	0,00
ÁREA COMUM (Mall + Sanitarios + tecnica + adm.)	2000,00	0,00



	PREVISTO	REALIZADO
ÁREAS BRUTAS LOCAVEIS		
ÁREA BRUTA LOCAVEL (SATELITES + Ancoras + Megs + Entretenimento)	4072,94	0,00
ÁREA BRUTA LOCAVEL (SATELITES)	1432,65	0,00
ÁREA BRUTA LOCAVEL (ANCORAS)	121,25	0,00
ÁREA BRUTA LOCAVEL (MEGA LOJAS)	0,00	0,00
ÁREA BRUTA LOCAVEL (ENTRETENIMENTO - Cinema + Play)	0,00	0,00
ÁREA BRUTA LOCAVEL (ANCORA + MEGA)	0,00	0,00
ÁREA BRUTA LOCAVEL (FAST FOOD)	300,00	0,00



Os numeros apresentados até esse momento, dispensam comentários



● BOM
 ● MÉDIO
 ● RUIM

ESTUDO DE VIABILIDADE DE ÁREAS

DADOS DO EMPREENDIMENTO

INFORMAÇÕES
 Revisão
 Data
 Cliente
 Projeto
 Endereço
 Solo Natural
 Área do terreno

3
 21/012020

BOULEVARD ALFENAS
 Alfenas - MG

19.000,00 m2. (ÁREA APROVEITÁVEL)

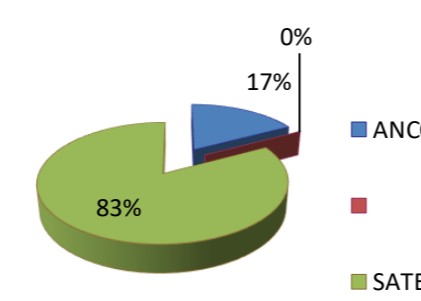
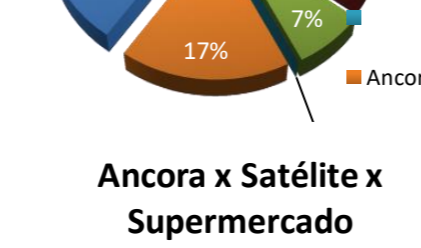


PRIMEIRO PISO		Área (m²)	Quant.	Comum	Total
ABL	Satélites	121,25	0		121,25
	Ancoras	-	0		0,00
	Lojas Alimentação	-	0		0,00
	Cinema	-	0		0,00
	Play	-	0		0,00
Subtotal de ABL Pavimento Térreo		121,25			121,25
COMUM	Circulação (mall)		Interno 128,14		128,14
	Área de Serviço		Interno -		-
	Área de serviço (Mezanina)		Interno 0		0
	estacionamento		Interno 0		0
Subtotal Comum PRIMEIRO PISO					128,14
SEGUNDO PISO		Área (m²)	Quant.	Comum	Total
ABL	Satélites	67,20	0		67,20
	Ancoras	-	0		0,00
	Lojas Alimentação	-	0		0,00
	Cinema	-	0		0,00
	Play	-	0		0,00
Subtotal de ABL SEGUNDO PISO		67,20			67,20
COMUM	Circulação (mall)		Interno 76,17		76,17
	Área de Serviço		Interno -		-
	Área de serviço (Mezanina)		Interno 0		0
	estacionamento		Interno 0		0
Subtotal Comum SEGUNDO PISO					76,17
TERCEIRO PISO		Área (m²)	Quant.	Comum	Total
ABL	Satélites	1.244,20	0		1.244,20
	Ancoras	700,00	0		700,00
	Lojas Alimentação	300,00	0		300,00
	Cinema	1.326,39	0		1.326,39
	Play	313,90	0		313,90
Subtotal de ABL TERCEIRO PISO		3.884,49			3.884,49
COMUM	Circulação (mall)		Interno 768,42		768,42
	Área de Serviço		Interno -		-
	Área de serviço (Mezanina)		Interno 0		0
	estacionamento		Interno 0		0
Subtotal Comum TERCEIRO PISO					768,42
ÁREAS	ABL TOTAL	4.072,94	4.072,94		
	Comum Total		972,73		
	Área Construída		5.045,67		
	Área de Terreno		19.000,00		
	Área de Estacionamento descoberto		-		
	Área de Estacionamento coberto		13.954,33		
	Área de mesas fast food		-		
	Área Verde		-		
	VagasTotais (duplas + soltas)	Carros	120		
	Vagas motos e bicicletas	Motos + bicicleta	11		
	VagasTotais (soltas)		131		
		Satélites		1.432,65	
		Fast Food		300,00	
	Academia		-		
	Co- Working		-		
	Mega Lojas		-		
	Ancoras		700,00		
	Cinema		1.326,39		
	Play		313,90		
	TOTAL (ABL)		4.072,94		

Percentual %

Subtotal ABL+Comum Pavimento Térreo

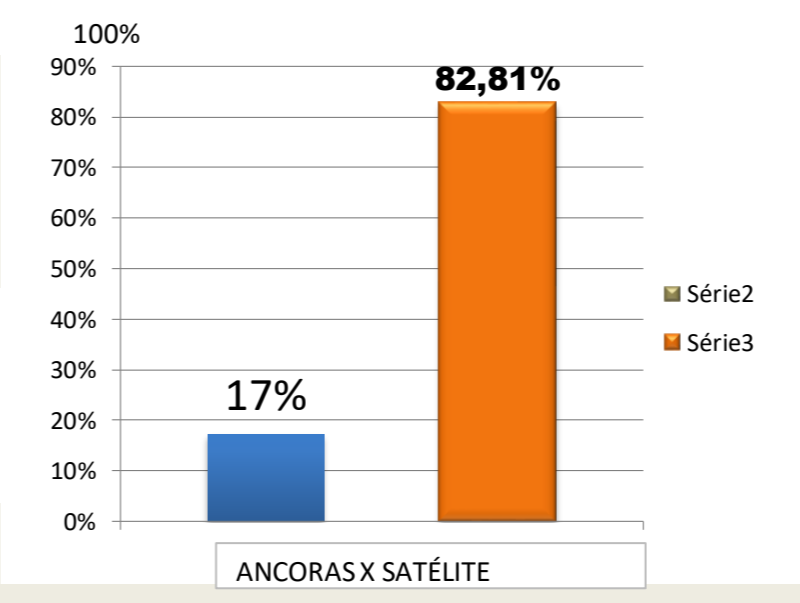
Item	Quantidade	Área (m²)	Porcentagem
Clinica e laboratório	0%	-	0,00%
Satélites	35%	1.432,65	35,17%
Fast Food	7%	300,00	7,37%
Ancoras	17%	700,00	17,17%
Cinema	33%	1.326,39	32,57%
Play	8%	313,90	7,71%



COMENTÁRIOS:

VALOR DO TERRENO (M2)	R\$ -	Avaliação do mercado
VALOR DO m2 de CONSTRUÇÃO	R\$ 2.500,00	
VALOR DO ESTACIONAMENTO (Coberto)	R\$ 800,00	10130,77
VALOR DO ESTACIONAMENTO (Descoberto)		
PPP - Estatutário	1,50%	

ANCORAS	17%
SATELITE	83%



Vide Tabela de Dados - Graficos

COMENTÁRIOS:

SIMULAÇÃO DE FINANCIAMENTO - FNE URBANO (Mensal)

Valor Total do Projeto	24.695.485,50	
% de Recursos Próprios	20	
Valor dos Recursos próprios	4.939.097,10	PELO DESEMBOLSO
Valor do Financiamento	19.756.388,40	0,00
Prazo Total (anos)	10	
Carência (anos)	2	2.689.004,96
Taxa Efetiva de Juros (anual)	8,25	2.689.004,96
Descontos nos Juros: 15% ou 25%	15	
	0,85	0,006628
		0,2
		120
		24
		6.257.050,27
		205795,7125

Planejamento:



Empreendimento:



MESES	PRINCIPAL	JUROS	PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR	PRESTAÇÃO COM DESCONTO	PAGTOS ANUAIS
				19.756.388,40		
1	0,00	130.944,16	0,00	19.887.332,56	0,00	
2	0,00	131.812,05	0,00	20.019.144,61	0,00	
3	0,00	132.685,69	395.441,91	19.756.388,40	336.125,62	
4	0,00	130.944,16	0,00	19.887.332,56	0,00	
5	0,00	131.812,05	0,00	20.019.144,61	0,00	
6	0,00	132.685,69	395.441,91	19.756.388,40	336.125,62	
7	0,00	130.944,16	0,00	19.887.332,56	0,00	
8	0,00	131.812,05	0,00	20.019.144,61	0,00	
9	0,00	132.685,69	395.441,91	19.756.388,40	336.125,62	
10	0,00	130.944,16	0,00	19.887.332,56	0,00	
11	0,00	131.812,05	0,00	20.019.144,61	0,00	
12	0,00	132.685,69	395.441,91	19.756.388,40	336.125,62	
13	0,00	130.944,16	0,00	19.887.332,56	0,00	
14	0,00	131.812,05	0,00	20.019.144,61	0,00	
15	0,00	132.685,69	395.441,91	19.756.388,40	336.125,62	
16	0,00	130.944,16	0,00	19.887.332,56	0,00	
17	0,00	131.812,05	0,00	20.019.144,61	0,00	
18	0,00	132.685,69	395.441,91	19.756.388,40	336.125,62	
19	0,00	130.944,16	0,00	19.887.332,56	0,00	
20	0,00	131.812,05	0,00	20.019.144,61	0,00	
21	0,00	132.685,69	395.441,91	19.756.388,40	336.125,62	
22	0,00	130.944,16	0,00	19.887.332,56	0,00	
23	0,00	131.812,05	0,00	20.019.144,61	0,00	
24	0,00	132.685,69	395.441,91	19.756.388,40	336.125,62	
25	205.795,71	130.944,16	336.739,87	19.550.592,69	317.098,25	
26	205.795,71	129.580,16	335.375,87	19.344.796,98	315.938,85	
27	205.795,71	128.216,16	334.011,87	19.139.001,26	314.779,45	
28	205.795,71	126.852,16	332.647,87	18.933.205,55	313.620,05	
29	205.795,71	125.488,15	331.283,87	18.727.409,84	312.460,64	
30	205.795,71	124.124,15	329.919,87	18.521.614,13	311.301,24	
31	205.795,71	122.760,15	328.555,86	18.315.818,41	310.141,84	
32	205.795,71	121.396,15	327.191,86	18.110.022,70	308.982,44	
33	205.795,71	120.032,15	325.827,86	17.904.226,99	307.823,04	
34	205.795,71	118.668,15	324.463,86	17.698.431,28	306.663,64	
35	205.795,71	117.304,14	323.099,86	17.492.635,56	305.504,24	
36	205.795,71	115.940,14	321.735,86	17.286.839,85	304.344,83	
37	205.795,71	114.576,14	320.371,85	17.081.044,14	303.185,43	
38	205.795,71	113.212,14	319.007,85	16.875.248,43	302.026,03	
						CARÊNCIA
						R\$ 2.689.004,96
						PAGAMENTO ANO 1
						R\$ 3.728.658,50

MESSE PERÍODO DE 24 MESES, SERÁ PAGO APENAS O JUROS "TRIMESTRAL" CARÊNCIA DE 24 MESES

* Esta simulação considera a realização dos pagamentos em dia por parte do cliente e a liberação do financiamento em única parcela

MESES	PRINCIPAL	JUROS	PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR	PRESTACÃO COM DESCONTO	PAGTOS ANUAIS
				19.756.388,40		
39	205.795,71	111.848,14	317.643,85	16.669.452,71	300.866,63	
40	205.795,71	110.484,14	316.279,85	16.463.657,00	299.707,23	
41	205.795,71	109.120,13	314.915,85	16.257.861,29	298.547,83	
42	205.795,71	107.756,13	313.551,84	16.052.065,58	297.388,43	
43	205.795,71	106.392,13	312.187,84	15.846.269,86	296.229,02	
44	205.795,71	105.028,13	310.823,84	15.640.474,15	295.069,62	
45	205.795,71	103.664,13	309.459,84	15.434.678,44	293.910,22	
46	205.795,71	102.300,13	308.095,84	15.228.882,73	292.750,82	
47	205.795,71	100.936,12	306.731,84	15.023.087,01	291.591,42	
48	205.795,71	99.572,12	305.367,83	14.817.291,30	290.432,02	
						PAGAMENTO ANO 2
						R\$ 3.561.704,69

* Esta simulação considera a realização dos pagamentos em dia por parte do cliente e a liberação do financiamento em única parcela

MESES	PRINCIPAL	JUROS	PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR 19.756.388,40	PRESTAÇÃO COM DESCONTO	PAGTOS ANUAIS
49	205.795,71	98.208,12	304.003,83	14.611.495,59	289.272,62	
50	205.795,71	96.844,12	302.639,83	14.405.699,88	288.113,21	
51	205.795,71	95.480,12	301.275,83	14.199.904,16	286.953,81	
52	205.795,71	94.116,12	299.911,83	13.994.108,45	285.794,41	
53	205.795,71	92.752,11	298.547,83	13.788.312,74	284.635,01	
54	205.795,71	91.388,11	297.183,82	13.582.517,03	283.475,61	
55	205.795,71	90.024,11	295.819,82	13.376.721,31	282.316,21	
56	205.795,71	88.660,11	294.455,82	13.170.925,60	281.156,81	
57	205.795,71	87.296,11	293.091,82	12.965.129,89	279.997,40	
58	205.795,71	85.932,11	291.727,82	12.759.334,18	278.838,00	
59	205.795,71	84.568,10	290.363,82	12.553.538,46	277.678,60	
60	205.795,71	83.204,10	288.999,81	12.347.742,75	276.519,20	PAGAMENTO ANO 3 R\$ 3.394.750,89
61	205.795,71	81.840,10	287.635,81	12.141.947,04	275.359,80	
62	205.795,71	80.476,10	286.271,81	11.936.151,33	274.200,40	
63	205.795,71	79.112,10	284.907,81	11.730.355,61	273.041,00	
64	205.795,71	77.748,10	283.543,81	11.524.559,90	271.881,59	
65	205.795,71	76.384,09	282.179,81	11.318.764,19	270.722,19	
66	205.795,71	75.020,09	280.815,80	11.112.968,48	269.562,79	
67	205.795,71	73.656,09	279.451,80	10.907.172,76	268.403,39	
68	205.795,71	72.292,09	278.087,80	10.701.377,05	267.243,99	
69	205.795,71	70.928,09	276.723,80	10.495.581,34	266.084,59	
70	205.795,71	69.564,09	275.359,80	10.289.785,63	264.925,19	
71	205.795,71	68.200,08	273.995,80	10.083.989,91	263.765,78	PAGAMENTO ANO 4 R\$ 3.227.797,08
72	205.795,71	66.836,08	272.631,79	9.878.194,20	262.606,38	
73	205.795,71	65.472,08	271.267,79	9.672.398,49	261.446,98	
74	205.795,71	64.108,08	269.903,79	9.466.602,77	260.287,58	
75	205.795,71	62.744,08	268.539,79	9.260.807,06	259.128,18	
76	205.795,71	61.380,08	267.175,79	9.055.011,35	257.968,78	
77	205.795,71	60.016,07	265.811,79	8.849.215,64	256.809,38	
78	205.795,71	58.652,07	264.447,78	8.643.419,92	255.649,97	
79	205.795,71	57.288,07	263.083,78	8.437.624,21	254.490,57	
80	205.795,71	55.924,07	261.719,78	8.231.828,50	253.331,17	
81	205.795,71	54.560,07	260.355,78	8.026.032,79	252.171,77	
82	205.795,71	53.196,07	258.991,78	7.820.237,07	251.012,37	
83	205.795,71	51.832,06	257.627,78	7.614.441,36	249.852,97	PAGAMENTO ANO 5 R\$ 3.060.843,28
84	205.795,71	50.468,06	256.263,77	7.408.645,65	248.693,57	
85	205.795,71	49.104,06	254.899,77	7.202.849,94	247.534,16	
86	205.795,71	47.740,06	253.535,77	6.997.054,22	246.374,76	
87	205.795,71	46.376,06	252.171,77	6.791.258,51	245.215,36	
88	205.795,71	45.012,06	250.807,77	6.585.462,80	244.055,96	
89	205.795,71	43.648,05	249.443,77	6.379.667,09	242.896,56	
90	205.795,71	42.284,05	248.079,76	6.173.871,37	241.737,16	
91	205.795,71	40.920,05	246.715,76	5.968.075,66	240.577,76	
92	205.795,71	39.556,05	245.351,76	5.762.279,95	239.418,35	
93	205.795,71	38.192,05	243.987,76	5.556.484,24	238.258,95	
94	205.795,71	36.828,05	242.623,76	5.350.688,52	237.099,55	
95	205.795,71	35.464,04	241.259,76	5.144.892,81	235.940,15	PAGAMENTO ANO 6 R\$ 2.893.889,47
96	205.795,71	34.100,04	239.895,75	4.939.097,10	234.780,75	
97	205.795,71	32.736,04	238.531,75	4.733.301,39	233.621,35	
98	205.795,71	31.372,04	237.167,75	4.527.505,67	232.461,95	
99	205.795,71	30.008,04	235.803,75	4.321.709,96	231.302,54	
100	205.795,71	28.644,04	234.439,75	4.115.914,25	230.143,14	
101	205.795,71	27.280,03	233.075,75	3.910.118,54	228.983,74	
102	205.795,71	25.916,03	231.711,74	3.704.322,82	227.824,34	
103	205.795,71	24.552,03	230.347,74	3.498.527,11	226.664,94	
104	205.795,71	23.188,03	228.983,74	3.292.731,40	225.505,54	
105	205.795,71	21.824,03	227.619,74	3.086.935,69	224.346,14	
106	205.795,71	20.460,03	226.255,74	2.881.139,97	223.186,73	

* Esta simulação considera a realização dos pagamentos em dia por parte do cliente e a liberação do financiamento em única parcela

MESES	PRINCIPAL	JUROS	PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR	PRESTACÃO COM DESCONTO	PAGTOS ANUAIS
				19.756.388,40		
107	205.795,71	19.096,02	224.891,74	2.675.344,26	222.027,33	PAGAMENTO ANO 7
108	205.795,71	17.732,02	223.527,73	2.469.548,55	220.867,93	R\$ 2.726.935,67
109	205.795,71	16.368,02	222.163,73	2.263.752,84	219.708,53	
110	205.795,71	15.004,02	220.799,73	2.057.957,12	218.549,13	
111	205.795,71	13.640,02	219.435,73	1.852.161,41	217.389,73	
112	205.795,71	12.276,02	218.071,73	1.646.365,70	216.230,33	
113	205.795,71	10.912,01	216.707,73	1.440.569,99	215.070,92	
114	205.795,71	9.548,01	215.343,72	1.234.774,27	213.911,52	
115	205.795,71	8.184,01	213.979,72	1.028.978,56	212.752,12	
116	205.795,71	6.820,01	212.615,72	823.182,85	211.592,72	
117	205.795,71	5.456,01	211.251,72	617.387,14	210.433,32	
118	205.795,71	4.092,01	209.887,72	411.591,42	209.273,92	
119	205.795,71	2.728,00	208.523,72	205.795,71	208.114,52	PAGAMENTO ANO 8
120	205.795,71	1.364,00	207.159,71	0,00	206.955,11	R\$ 2.559.981,86
TOTAL S/ DESCONTO			R\$ 29.270.715,45	TOTAL C/ DESCONTO	R\$ 27.843.566,39	
COMENTÁRIOS:						TOTAL DE JUROS PAGOS
						R\$ 8.087.177,99
						JUROS DESCONTADOS
						R\$ 1.427.149,06