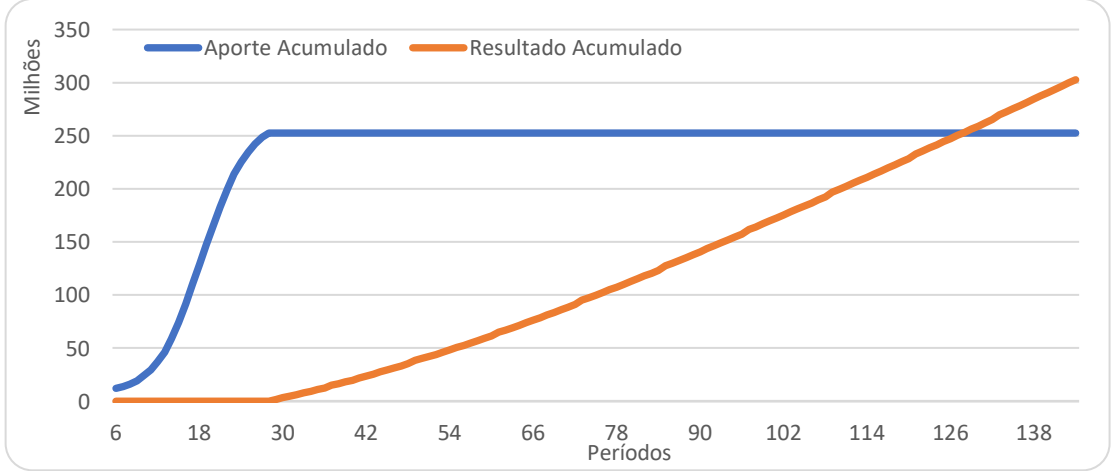


Datas Básicas	Mês-Ano	Período
Início do Fluxo	15/jan/27	1
Início das Obras	16/abr/27	4
Término das Obras	15/abr/29	28
Inauguração	15/abr/29	28

Distribuição das Áreas Locáveis		Aluguel	CDU
Ramo/Categoria	Área m2	Base \$/m2	Base \$/m2
Supermercado	5.000	25,00	-
Âncoras	6.000	37,00	-
MegaLojas	1.100	75,00	-
Satélites	8.000	200,00	1.000,00
Alimentação	1.200	230,00	1.200,00
Restaurantes	800	80,00	-
Lazer	2.500	33,00	-
Academia	1.000	30,00	-
Conveniência / serviços	1.300	105,00	-
Saúde	2.100	70,00	-
Total ABL	29.000	95,36	325,52
Potencial Inicial		2.765.500	9.440.000

Distribuição das Áreas Construídas	Coluna1	Custo	Custo2
Tipo	Área m2	\$/m2	\$
ABL	29.000	3.200	92.800.000
Áreas Técnicas	14.500	4.800	69.600.000
Estacionamento descoberto	14.500	500	7.250.000
Estacionamento subsolo	14.500	3.000	43.500.000
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
Subtotal	72.500	2.940	213.150.000
Comitê Técnico			1.000.000
Mobiliário / Paisagismo			2.000.000
Eqpto Estacionamento			800.000
Arquitetura / Projetos			8.526.000
Administração da Obra			8.526.000
Total Área Construída	72.500	3.228	234.002.000
Terreno / Imóvel	60.000	-	-



Custos de Implementação	\$	%
Construção / Outras Obras	234.002.000	91,57%
Terreno / Imóvel	0	0,00%
Fitout Lojistas	8.700.000	3,40%
Soft Costs	12.833.800	5,02%
Custo Total	255.535.800	100,00%
Custo (\$/m2 ABL) (ST/CT)	8.812	10.367

Receita Total de CDU	6.608.000	70,00%
----------------------	-----------	--------

Receitas Quiosques/Diversas	221.240	8,00%
-----------------------------	---------	-------

Outras Receitas	Áreas Vendidas	
Área m2	\$/m2	\$ Total
0	0	0
Custo de Realização		0

Receita de Estacionamento		
Mês de Início	mai-29	29
Veículos pagantes / m2 / mês	3,00	87.000
Receita Mensal Bruta / Líquida	1.305.000	848.250

Financiamento	
Valor (\$)	0
Juros aa	6,00%
IOF	0,00%
Despesas Totais com Financiamento	0
Numero de Prestações	120
Valor da Prestação	0
Venda de Participação	
Participação Vendida	0,00%
Valor (\$)	0
Custo de Corretagem	0
Garantia de Remuneração a.a.	0,00%
TIR do Comprador a.a.	0,00%
Participação pelo Desenvolvimento	0,00%
Participação Terreno/Imóvel	15,00%
NPV Terreno / Imóvel	61.473.558
Impostos na Operação	14,53%
Taxa de Administração	5,00%
Custos Empreendedor	7,71%
Condomínio Irrecuperado	3,05%
Aluguéis Não Realizados	6,54%

RESUMO FINANCEIRO							
Aporte de Capital Próprio	252.548.272 \$		A	EBITDA	Res. Líquido	Fluxo Consol.	Retorno (%)
	aa	am	1	0	0	-37.077.332	
Taxa de Desconto	9,00%	0,72%	2	0	0	-188.043.973	
Crescimento Perpetuidade	2,00%		3	15.449.077	11.031.407	-14.933.894	
Inflação Média Determinada	0,00%	0,00%	4	30.682.556	21.605.668	22.774.963	9,02%
Valor Residual	538.327.784 \$		5	36.857.613	26.024.526	26.053.895	10,32%
Valor Presente do Residual	190.024.652 \$		6	41.954.781	29.717.165	29.717.165	11,77%
Valor Presente Líquido	128.105.685 \$		7	45.403.653	32.181.944	32.181.944	12,74%
Valor Presente EBITDA	490.595.949	16.917,10	8	48.071.782	34.080.810	34.080.810	13,49%
			9	49.460.078	35.100.677	35.100.677	13,90%
Retorno	aa	am	10	50.627.806	35.954.438	35.954.438	14,24%
Taxa Interna de Retorno	15,35%	1,20%	11	51.656.604	36.687.332	36.687.332	14,53%
Retorno Cash on Cash	12,77%	1,06%	12	52.997.813	37.682.945	37.682.945	14,92%
Pay Back (Composto)	4,85	anos	TT	423.161.762	300.066.912	50.178.970	12,77%
Pay Back (Simples)	8,33	anos		Maior Comprometimento		252.548.272 \$	
Notas:							
Com cobrança de estacionamento		Sem Financiamento		Sem venda de participação			
		Terreno permutado no mês		1			
Conforme projeto atual							
							



Datas Básicas	Mês-Ano
Início do Fluxo	15/jan/27
Inauguração	15/abr/29

Distribuição de Áreas	m2
Área Bruta Locável	29.000
Área Construída Total	72.500
Área do Terreno	60.000

Custos de Implantação	\$
Construção	234.002.000
Terreno / Imóvel	0
Outros Custos	21.533.800
Custo Total	255.535.800

Composição do Funding	\$
Financiamentos	0
Vendas de Participação	0
Receita de CDU	6.608.000
Áreas Vendidas	0
Aporte de Capital - Investimento	252.548.272

Distribuição das Participações	%
Participação pelo Desenvolvimento	0,00%
Participação Vendida	0,00%
Participação do Terreno	15,00%
Participação do Investidor	85,00%
Participação Adquirida Desenvolvedor	0,00%

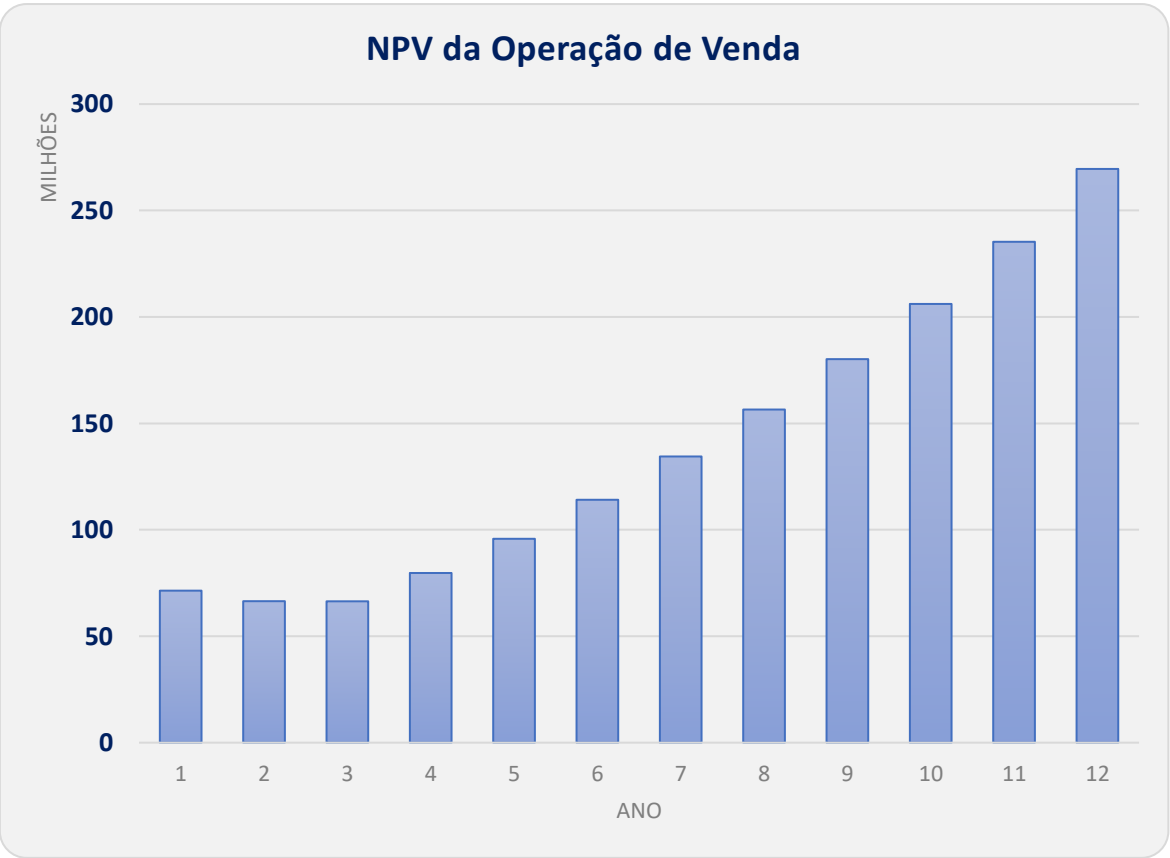
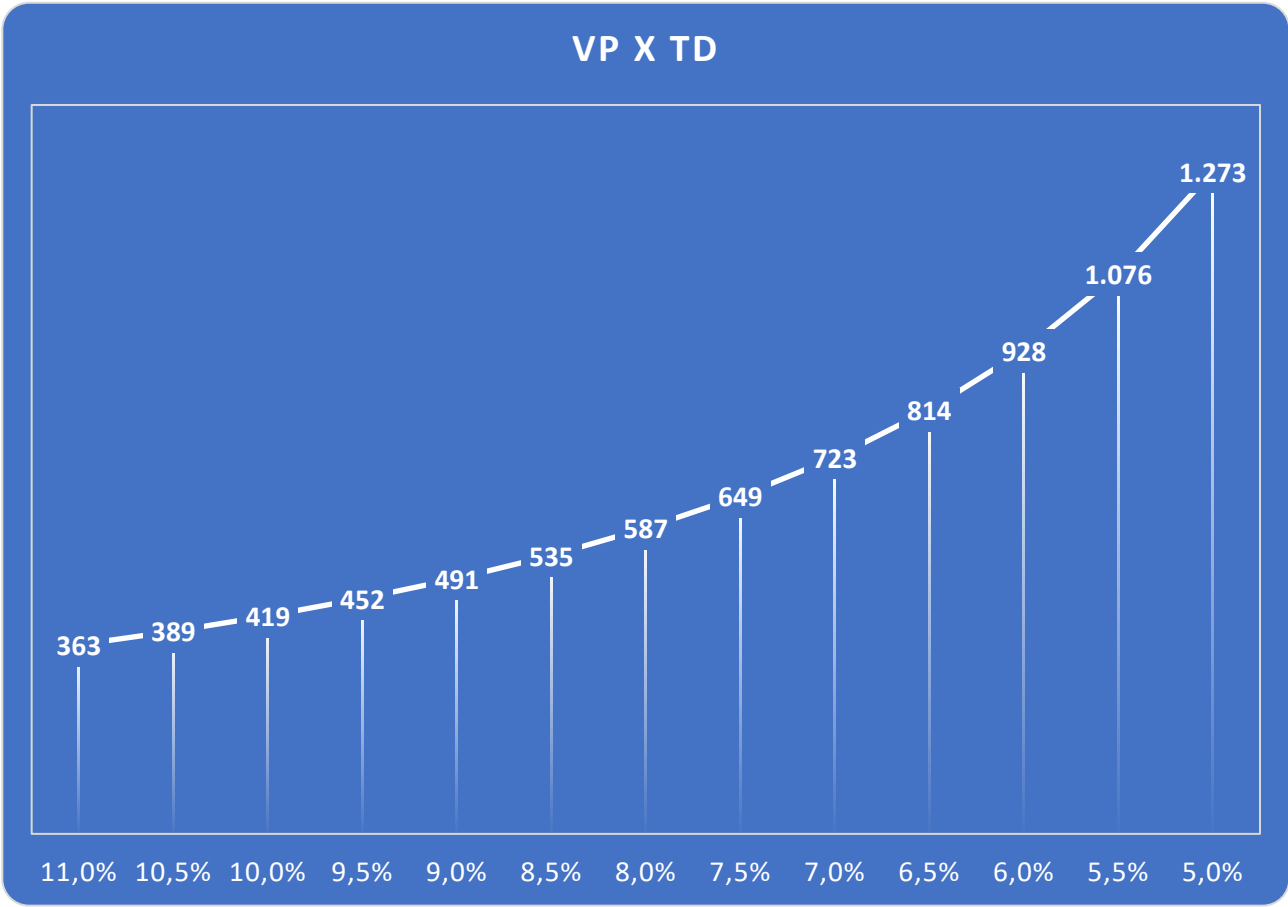
RESUMO FINANCEIRO	
Aporte de Capital Próprio	252.548.272
Taxa de Desconto	9,00%
Crescimento na Perpetuidade	2,00%
Valor Presente Líquido	128.105.685
Valor Presente EBITDA	490.595.949
Taxa Interna de Retorno a.a.	15,35%
Retorno Cash on Cash	12,77%
Pay Back Simples (anos)	8,33
TIR Desenvolvedor Total	0,00%



Evolução do Valor Presente

TD%	VP EBITDA
11,0%	363.355.547
10,5%	389.382.484
10,0%	418.779.289
9,5%	452.225.665
9,0%	490.595.949
8,5%	535.034.023
8,0%	587.065.661
7,5%	648.772.181
7,0%	723.068.283
6,5%	814.165.123
6,0%	928.380.700
5,5%	1.075.644.874
5,0%	1.272.509.415

Custo ABL/m2	
Sem terreno	8.812
Total	10.367
Aportado	10.245



Operação de Venda

Ano (n)	Yield (i)	NPV	IRR
1	11,0%	71.414.347	
2	10,5%	66.464.229	
3	10,0%	66.404.822	37,2%
4	9,5%	79.710.726	26,2%
5	9,0%	95.778.060	22,9%
6	8,5%	114.110.237	21,4%
7	8,0%	134.453.640	20,7%
8	7,5%	156.510.807	20,3%
9	7,0%	180.183.608	20,0%
10	6,5%	206.119.138	19,9%
11	6,0%	235.311.540	19,9%
12	5,5%	269.544.907	20,0%

Yield - taxa de juros projetada para o ano.

NPV - valor presente da operação de venda na data zero descontada pela taxa básica atual.

Operação de venda efetuada pelo VP EBITDA

CONSTRUÇÃO	Área m2	\$/m2	Total \$	Período Início	Período Término	Número de Meses
ABL	29.000	3.200	92.800.000	4	28	25
Áreas Técnicas	14.500	4.800	69.600.000	4	28	25
Estacionamento descoberto	14.500	500	7.250.000	4	28	25
Estacionamento subsolo	14.500	3.000	43.500.000	4	28	25
	0	0	0	4	28	25
	0	0	0	4	28	25
	0	0	0	4	28	25
Subtotal	72.500	2.940	213.150.000			
Comitê Técnico			1.000.000	23	28	6
Mobiliário / Paisagismo			2.000.000	23	28	6
Eqpto Estacionamento			800.000	23	28	6
Arquitetura / Projetos			8.526.000	1	4	4
Administração da Obra			8.526.000	4	28	25
TOTAL	72.500	3.228	234.002.000			

TERRENO	Área m2	\$/m2	Total \$	Período Início	Período Término	Número de Meses	Part Luvas Part Receitas
				1			0,00%
Terreno / Imóvel	60.000	0	0	1	28	28	15,00%

OUTRAS DESPESAS	Área m2	\$/m2	Total \$	Período Início	Período Término	Número de Meses
Fitout Lojistas	29.000	300	8.700.000	22	28	7

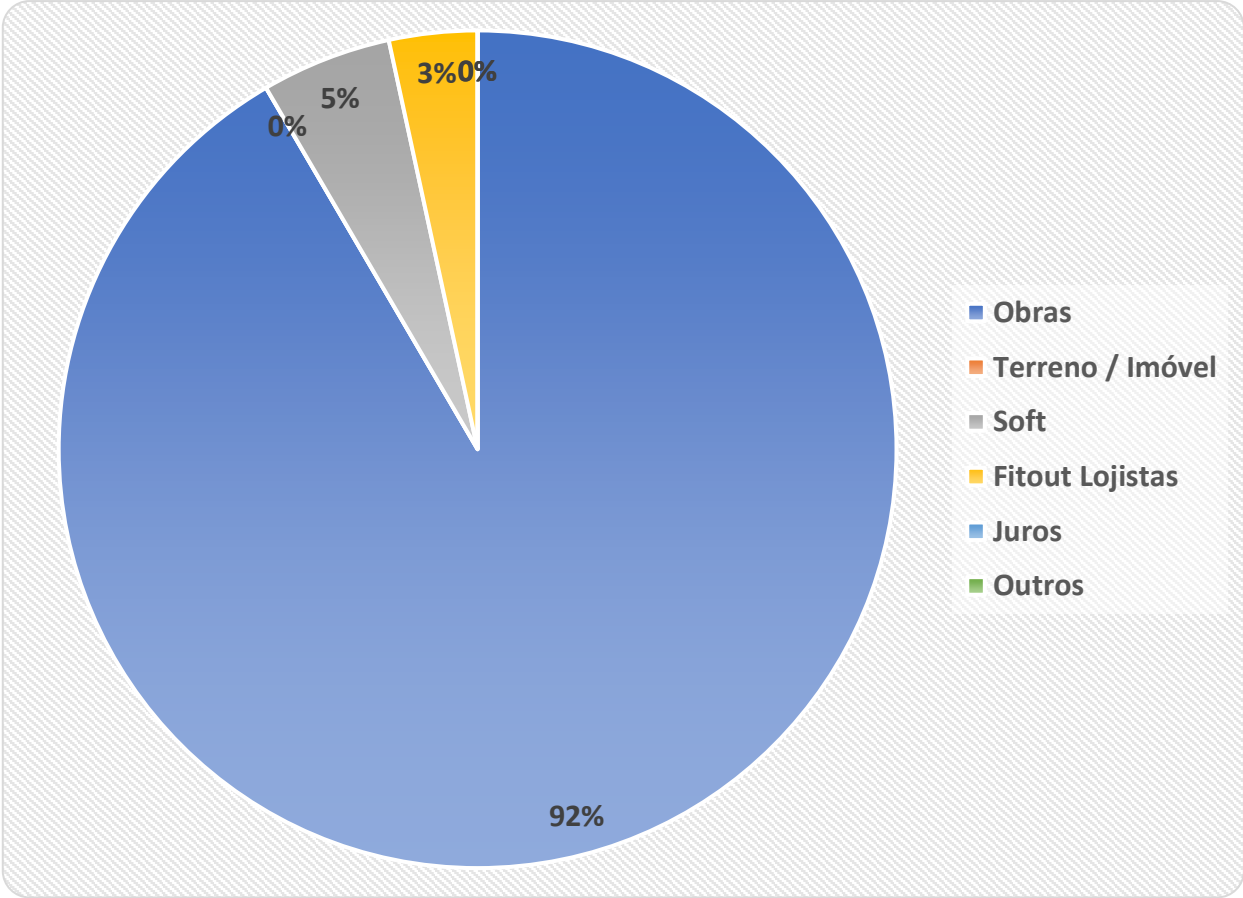
SOFT COSTS	Área m2	\$/m2	Total \$	Período Início	Período Término	Número de Meses
Promoção e publicidade	29.000	100	2.900.000	1	28	28
Despesas Administrativas	29.000	50	1.450.000	1	28	28

SOFT COSTS	(%) de Participação	\$	Período Início	Período Término	Número de Meses
Desenvolvimento e Implantação	0,00%	200.000	24	28	5

SOFT COSTS	Total \$	Período Início	Período Término	Número de Meses
Lançamento Campanha / Evento	600.000	1	4	4
Inauguração Campanha / Evento	1.000.000	27	28	2

Resumo dos Custos de Implementação	
Construção	234.002.000
Terreno / Imóvel	-
Fitout Lojistas	8.700.000
Soft Costs	12.833.800
Custo Total do Empreendimento	255.535.800

SOFT COSTS	(%) sobre CDU	Nº meses Aluguel	Total \$
Comercialização			
Supermercado	5,00%	3,00	375.000
Âncoras	5,00%	3,00	666.000
MegaLojas	5,00%	3,00	173.250
Satélites	5,00%	3,00	3.640.000
Alimentação	5,00%	3,00	630.000
Restaurantes	5,00%	3,00	134.400
Lazer	5,00%	3,00	247.500
Academia	5,00%	3,00	90.000
Conveniência / serviço	5,00%	3,00	286.650
Saúde	5,00%	3,00	441.000
TOTAL			6.683.800



DESPESAS E OUTROS FATORES OPERACIONAIS

Impostos sobre CDU	14,53%
Impostos sobre aporte	0,00%
Impostos sobre receitas operação	14,53%
Taxa de Administração	5,00%
Despesas do Empreendedor	7,71%
Condomínio \$/m2 (ABL vaga)	75,80

Outros Fatores Operacionais	Valor Mensal	Período Início	Período Término	Total
Outros Fatores I	0	1	72	0
Outros Fatores II	0	1	144	0
Outros Fatores III	0	61	144	0



Aluguel							CDU					
Categoria	Área m2	1º Ano	Aluguel	Carência	Acréscimo	Período	Aluguel R\$/m2		ABL		Sinal	
		\$/m2	Total \$	Meses	Dezembro	Inauguração	3º Ano	5º Ano	\$/m2	Locada \$	(%)	\$
Supermercado	5.000	25,00	125.000	0	30,00%	28	26,01	27,06	0	0	20,00%	0
Âncoras	6.000	37,00	222.000	0	50,00%	28	38,49	40,05	0	0	20,00%	0
MegaLojas	1.100	75,00	82.500	0	60,00%	28	82,69	91,16	0	0	20,00%	0
Satélites	8.000	200,00	1.600.000	0	80,00%	28	220,50	243,10	1.000	5.600.000	20,00%	1.120.000
Alimentação	1.200	230,00	276.000	0	80,00%	28	253,58	279,57	1.200	1.008.000	20,00%	201.600
Restaurantes	800	80,00	64.000	0	60,00%	28	88,20	97,24	0	0	20,00%	0
Lazer	2.500	33,00	82.500	0	60,00%	28	34,33	35,72	0	0	20,00%	0
Academia	1.000	30,00	30.000	0	0,00%	28	31,21	32,47	0	0	20,00%	0
Conveniência / serviços	1.300	105,00	136.500	0	50,00%	28	109,24	113,66	0	0	20,00%	0
Saúde	2.100	70,00	147.000	0	0,00%	28	72,83	75,77	0	0	20,00%	0
Quiosques / Merchandising		8,00%	221.240									
ABL Total	29.000	95,36	2.986.740				103,55	112,50	228	6.608.000	20,00%	1.321.600

Fatores de Alteração de Despesas e Receitas												
Ano de Operação	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Inflação Considerada	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tabela de Crescimentos (%aa)												
Supermercado	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Âncoras	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
MegaLojas	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Satélites	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Alimentação	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Restaurantes	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lazer	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Academia	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Conveniência / serviços	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Saúde	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Estacionamentos	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Tabela de Vacâncias - Valores de Início de Cada Período												
Supermercado	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Âncoras	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MegaLojas	30,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Satélites	30,00%	20,00%	15,00%	10,00%	10,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Alimentação	30,00%	20,00%	15,00%	10,00%	10,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Restaurantes	30,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Lazer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Academia	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Conveniência / serviços	30,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Saúde	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Vacância Média ABL %	11,93%	7,22%	5,31%	3,72%	3,72%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	2,87%
Outros Fatores - Valores Médios por Período												
Aluguéis Não Realizados	30,00%	15,00%	10,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Custos Empreendedor	9,00%	9,00%	9,00%	8,00%	8,00%	8,00%	7,00%	7,00%	7,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Venda de Participação	
Participação (%)	0,00%
Valor (\$)	0
Garantia (% a.m.)	0,00%
Garantia até período	64
Receita Período Início	1
Receita Período Término	24
Custos Comercialização	0,00%
Período Início	1
Período Término	1
Part. terceiros nas luvas	0,00%

Financiamento	
Valor (\$)	0
Juros aa	6,00%
IOF	0,00%
Juros na carência	Não
Receita Período Início	1
Receita Período Término	23
Amortização	
Período Início	52
Período Término	171
Numero de Prestações	120
Valor da Prestação	0
Abertura de Crédito	0,00%
Período Início	1
Período Término	2

Outras Receitas	
Áreas Vendidas	0
Área (m2)	0
Receita \$/m2	0
Período Início	34
Período Término	144
Custos p/Realização	2,00%
Período Início	34
Período Término	34

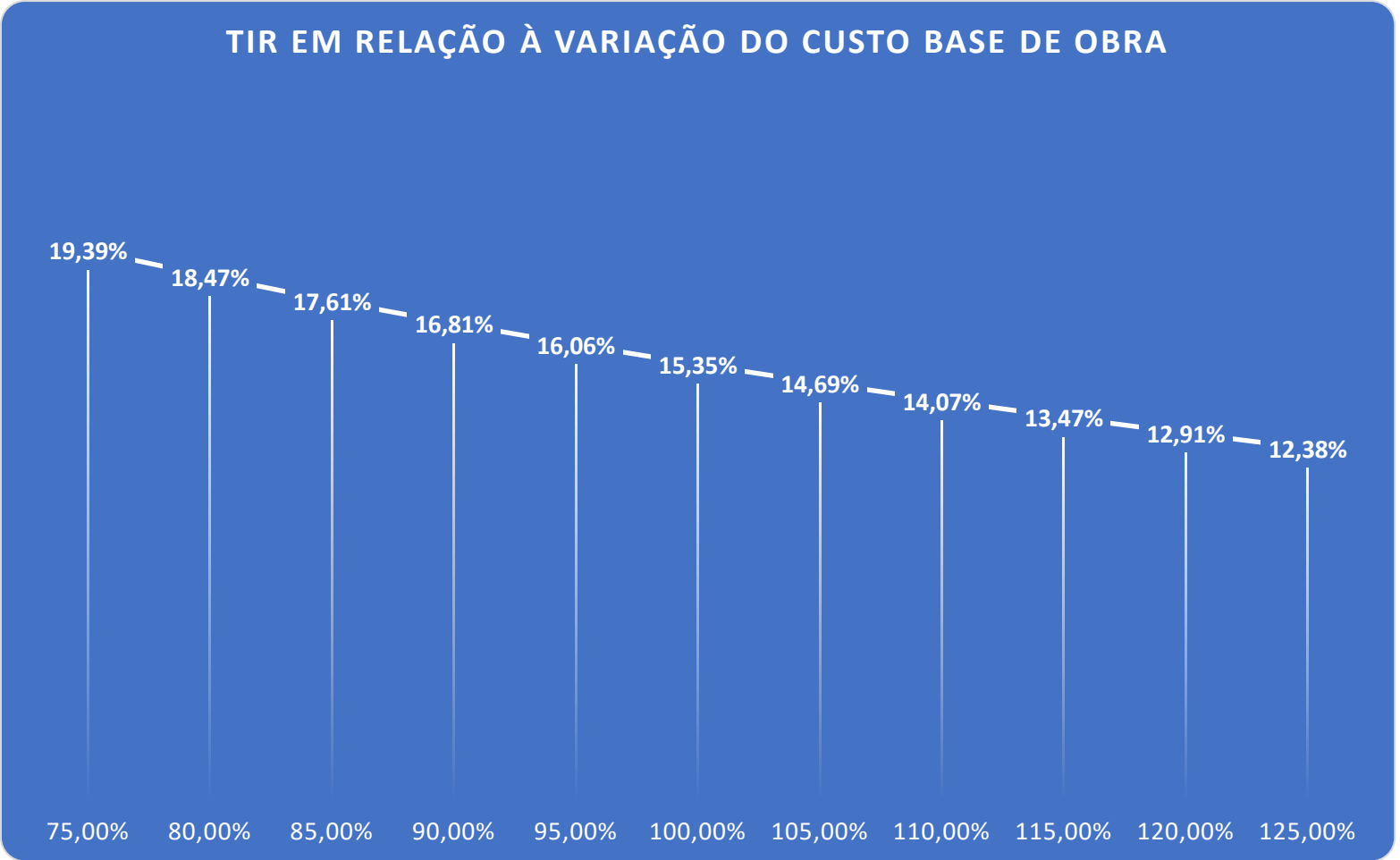
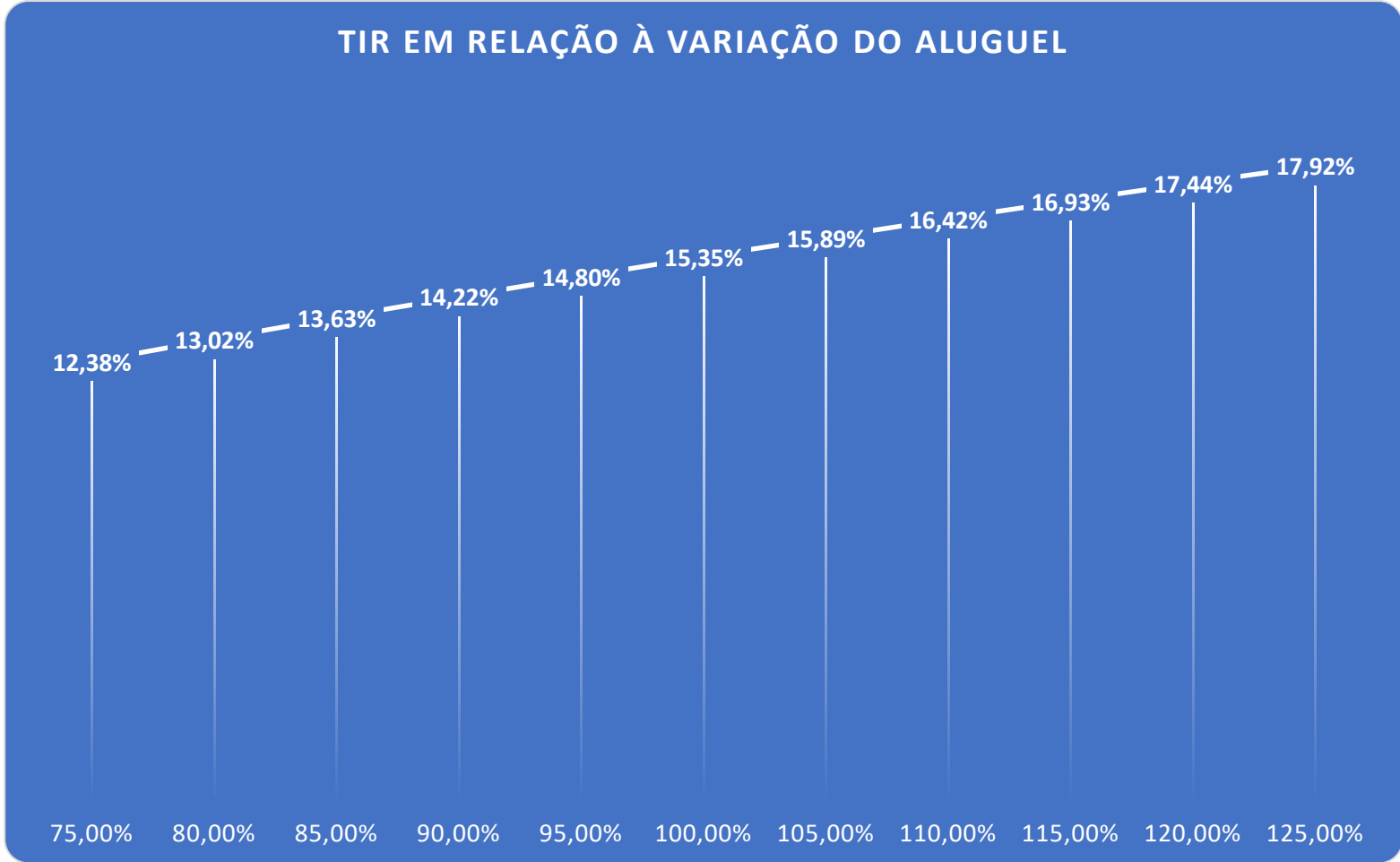
Estacionamentos	
Mês de Início	29
Veículos pagantes / mês	87.000
Receita/vaga	15,00
Custo operacional	35,00%
Receita Operacional Líq.	848.250



Econo 121V30	Totais dos	01 a 12	13 a 24	25 a 36	37 a 48	49 a 60	61 a 72	73 a 84	85 a 96	97 a 108	109 a 120	121 a 132	133 a 144	Total
	Períodos	jan-27	jan-28	jan-29	jan-30	jan-31	jan-32	jan-33	jan-34	jan-35	jan-36	jan-37	jan-38	Geral
Fluxo de Caixa Pré-operacional														
Receita de CDU		203.967	2.340.333	2.661.262	1.368.076	34.362	0	0	0	0	0	0	0	6.608.000
Áreas Vendidas		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Venda de Participação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financiamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreno / Imóvel		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno na CDU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida na CDU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Construção / Obras		(34.018.740)	(179.024.256)	(20.959.004)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(234.002.000)
Fitout Lojistas		0	(3.728.571)	(4.971.429)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(8.700.000)
Soft Costs		(3.232.923)	(7.291.429)	(2.309.449)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(12.833.800)
Abertura Crédito Financiamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo Realização Outras Rec.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comerc. Participação + Garantia		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros do Financiamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos sobre CDU e Aporte		(29.636)	(340.050)	(386.681)	(198.781)	(4.993)	0	0	0	0	0	0	0	(960.142)
Sub-total		(37.077.332)	(188.043.973)	(25.965.301)	1.169.295	29.369	0	0	0	0	0	0	0	(249.887.942)
Aporte de Capital Próprio		37.077.332	188.043.973	27.426.966	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252.548.272
Acumulado														
Total Pré-operacional		0	0	1.461.666	1.169.295	29.369	0	0	0	0	0	0	0	2.660.329
Acumulado		0	0	1.461.666	2.630.960	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	
Fluxo de Caixa Operacional														
Receita de Aluguéis		0	0	13.439.321	26.967.191	32.652.421	37.101.468	40.185.366	42.454.672	43.410.509	44.278.719	45.164.294	46.067.580	371.721.540
Receita de Estacionamento		0	0	6.109.222	9.959.277	10.711.326	11.402.334	12.001.492	12.590.510	12.873.718	13.131.192	13.393.816	13.661.692	115.834.580
Taxa de Administração		0	0	(977.427)	(1.846.323)	(2.168.187)	(2.425.190)	(2.609.343)	(2.752.259)	(2.814.211)	(2.870.496)	(2.927.905)	(2.986.464)	(24.377.806)
Custos Empreendedor		0	0	(1.209.539)	(2.427.047)	(2.938.718)	(3.097.664)	(3.214.829)	(3.396.374)	(3.197.838)	(3.099.510)	(3.161.501)	(2.932.895)	(28.675.914)
Condomínio Áreas Vagas		0	0	(1.912.500)	(1.970.542)	(1.399.229)	(1.026.167)	(959.033)	(824.767)	(812.100)	(812.100)	(812.100)	(812.100)	(11.340.638)
Outros Fatores I		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores II		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortização Financiamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno Operacional		0	0	(1.946.719)	(3.812.765)	(4.592.563)	(5.244.206)	(5.679.167)	(6.014.261)	(6.194.237)	(6.344.901)	(6.474.235)	(6.649.931)	(52.952.985)
Participação Desenvolvedor		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA		0	0	15.449.077	30.682.556	36.857.613	41.954.781	45.403.653	48.071.782	49.460.078	50.627.806	51.656.604	52.997.813	423.161.762
Margem EBITDA		0,00%	0,00%	79,03%	83,09%	85,00%	86,50%	87,00%	87,33%	87,88%	88,19%	88,21%	88,73%	86,79%
Resultado Antes de Impostos		0	0	13.502.358	26.869.791	32.265.049	36.710.576	39.724.486	42.057.522	43.265.841	44.282.905	45.182.369	46.347.882	370.208.778
Impostos		0	0	(2.470.951)	(5.264.122)	(6.240.523)	(6.993.411)	(7.542.542)	(7.976.712)	(8.165.164)	(8.328.467)	(8.495.036)	(8.664.937)	(70.141.866)
Outros Fatores III		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Operacional		0	0	11.031.407	21.605.668	26.024.526	29.717.165	32.181.944	34.080.810	35.100.677	35.954.438	36.687.332	37.682.945	300.066.912
Acumulado		0	0	11.031.407	32.637.075	58.661.601	88.378.766	120.560.710	154.641.520	189.742.197	225.696.635	262.383.967	300.066.912	
FLUXO DE CAIXA TOTAL		0	0	12.493.073	22.774.963	26.053.895	29.717.165	32.181.944	34.080.810	35.100.677	35.954.438	36.687.332	37.682.945	302.727.241
ACUMULADO		0	0	12.493.073	35.268.036	61.321.930	91.039.095	123.221.039	157.301.849	192.402.526	228.356.964	265.044.296	302.727.241	

Custo Construção		TIR x Custo Base Construção x Aluguel Total										
159.862.500	75,00%	16,20%	16,88%	17,54%	18,18%	18,79%	19,39%	19,98%	20,55%	21,10%	21,64%	22,17%
170.520.000	80,00%	15,33%	16,00%	16,64%	17,27%	17,88%	18,47%	19,04%	19,60%	20,14%	20,67%	21,19%
181.177.500	85,00%	14,52%	15,17%	15,81%	16,43%	17,03%	17,61%	18,17%	18,72%	19,26%	19,78%	20,29%
191.835.000	90,00%	13,76%	14,41%	15,04%	15,64%	16,23%	16,81%	17,36%	17,90%	18,43%	18,95%	19,45%
202.492.500	95,00%	13,05%	13,69%	14,31%	14,91%	15,49%	16,06%	16,60%	17,14%	17,66%	18,17%	18,66%
213.150.000	100,00%	12,38%	13,02%	13,63%	14,22%	14,80%	15,35%	15,89%	16,42%	16,93%	17,44%	17,92%
223.807.500	105,00%	11,76%	12,38%	12,99%	13,57%	14,14%	14,69%	15,23%	15,75%	16,25%	16,75%	17,23%
234.465.000	110,00%	11,16%	11,78%	12,38%	12,96%	13,52%	14,07%	14,59%	15,11%	15,61%	16,10%	16,58%
245.122.500	115,00%	10,60%	11,21%	11,81%	12,38%	12,94%	13,47%	14,00%	14,51%	15,00%	15,49%	15,96%
255.780.000	120,00%	10,07%	10,67%	11,26%	11,83%	12,38%	12,91%	13,43%	13,93%	14,42%	14,90%	15,37%
266.437.500	125,00%	9,56%	10,16%	10,74%	11,31%	11,85%	12,38%	12,89%	13,39%	13,88%	14,35%	14,81%
	75,00%	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	100,00%	105,00%	110,00%	115,00%	120,00%	125,00%	
	2.074.125	2.212.400	2.350.675	2.488.950	2.627.225	2.765.500	2.903.775	3.042.050	3.180.325	3.318.600	3.456.875	
	Aluguel Total											

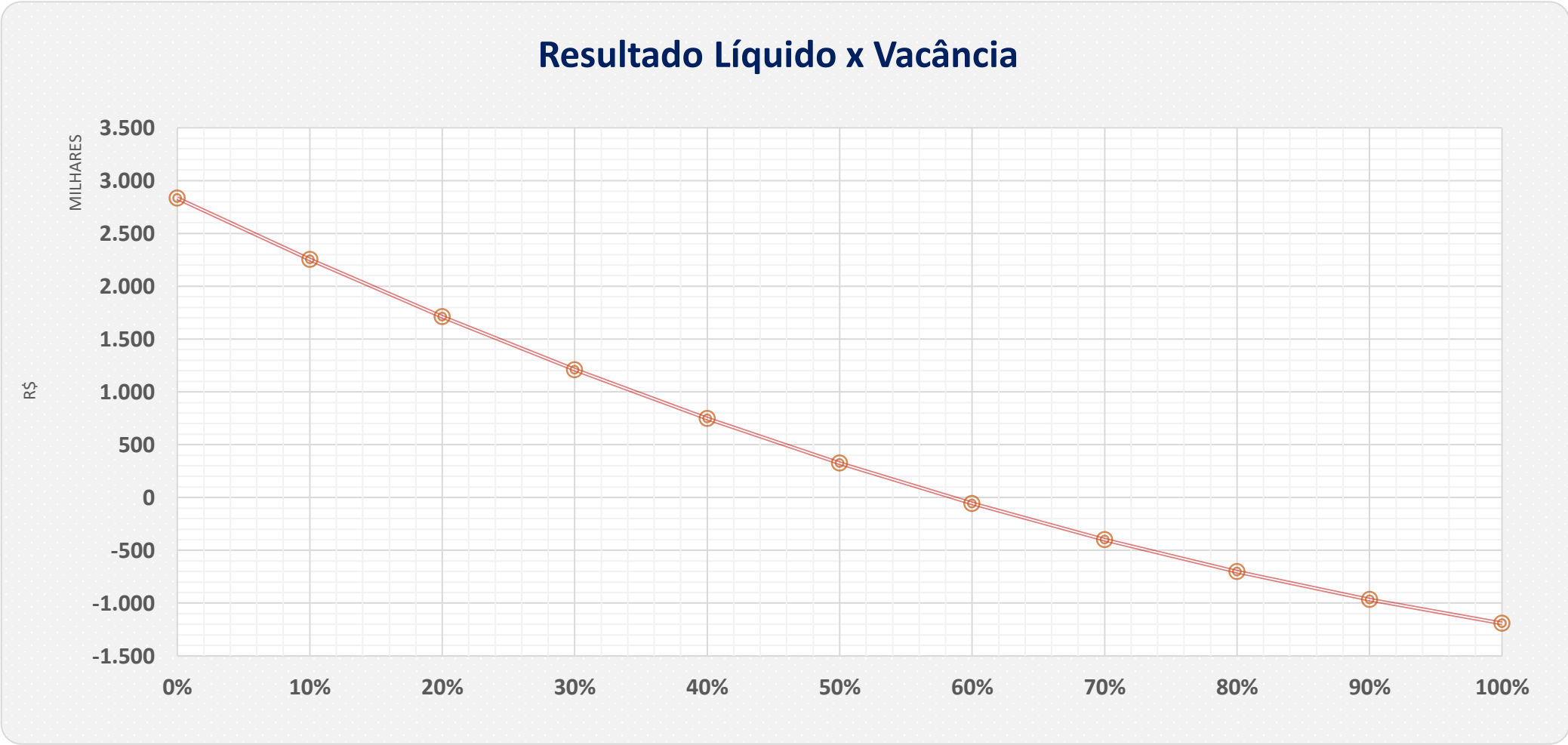
Variação da TIR para cada ponto percentual de variação do aluguel	0,111%
Variação da TIR para cada ponto percentual de variação do custo de obra	-0,140%



Mix		Aluguel				Receita		Condomínio		Inadimplência			Resultado	
		Ano 1	Potencial	Vacância	Faturado	Estacionam.	Total	Rateio	Vagas	Percentual	Aluguel	Condomínio	Bruto	Líquido
Categoria	Área m2	R\$/m2	R\$	Ano 1	R\$	R\$	R\$	R\$/m2	R\$		R\$	R\$	R\$	R\$
Supermercado	5.000	25,00	125.000	11,93%	110.088	128.802	238.890	10,00	-5.965	5,97%	-6.567	-2.627	223.731	165.088
Âncoras	6.000	37,00	222.000	11,93%	195.515	154.563	350.078	15,00	-10.737	5,97%	-11.662	-4.728	322.951	235.302
MegaLojas	1.100	75,00	82.500	11,93%	72.658	28.337	100.994	25,00	-3.281	5,97%	-4.334	-1.445	91.935	65.836
Satélites	8.000	200,00	1.600.000	11,93%	1.409.120	206.084	1.615.204	80,00	-76.352	5,97%	-84.054	-33.622	1.421.176	991.429
Alimentação	1.200	230,00	276.000	11,93%	243.073	30.913	273.986	100,00	-14.316	5,97%	-14.499	-6.304	238.866	165.766
Restaurantes	800	80,00	64.000	11,93%	56.365	20.608	76.973	40,00	-3.818	5,97%	-3.362	-1.681	68.112	48.172
Lazer	2.500	33,00	82.500	11,93%	72.658	64.401	137.059	20,00	-5.965	5,97%	-4.334	-2.627	124.133	90.012
Academia	1.000	30,00	30.000	11,93%	26.421	25.760	52.181	20,00	-2.386	5,97%	-1.576	-1.051	47.169	34.240
Conveniência / serviços	1.300	105,00	136.500	11,93%	120.216	33.489	153.704	60,00	-9.305	5,97%	-7.171	-4.098	133.130	92.929
Saúde	2.100	70,00	147.000	11,93%	129.463	54.097	183.560	40,00	-10.021	5,97%	-7.722	-4.413	161.403	114.099
Q&M		8,00%	221.240		194.846		194.846						194.846	141.762
ABL Total	29.000	95,36	2.986.740	11,93%	2.630.422	747.054	3.377.476		-142.146	5,52%	-145.282	-62.594	3.027.454	2.144.635

Vacância % do ABL	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
Resultado Líquido	2.832.584	2.252.111	1.711.207	1.209.874	748.111	325.917	-56.706	-399.760	-703.243	-967.157	-1.191.500
Perda Resultado	0%	-20%	-40%	-57%	-74%	-88%	-102%	-114%	-125%	-134%	-142%

Outros Fatores	
Impostos (% sobre receitas)	14,53%
Taxa de Administração	5,00%
Despesas do Empreendedor	7,71%
Condomínio \$/m2 (ABL vaga)	75,80
Correlação inadimplência	50,00%
Receita Estacion. R\$/m2 ABL	29,25



Econo 121V30	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	jan-27	fev-27	mar-27	abr-27	mai-27	jun-27	jul-27	ago-27	set-27	out-27	nov-27	dez-27
Fluxo de Caixa Pré-operacional												
Receita de CDU	0	0	0	2.643	3.084	7.489	9.912	16.520	24.009	35.022	44.714	60.573
Áreas Vendidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Venda de Participação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreno / Imóvel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Construção / Obras	(366.618)	(2.302.020)	(4.211.844)	(2.088.870)	(443.352)	(1.108.380)	(1.330.056)	(2.216.760)	(3.103.464)	(4.433.520)	(5.320.224)	(7.093.632)
Fitout Lojistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Soft Costs	(305.357)	(305.357)	(305.357)	(318.725)	(168.725)	(188.776)	(195.460)	(222.195)	(248.930)	(289.033)	(315.768)	(369.239)
Abertura Crédito Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo Realização Outras Rec.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comerc. Participação + Garantia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros do Financiamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos sobre CDU e Aporte	0	0	0	(384)	(448)	(1.088)	(1.440)	(2.400)	(3.489)	(5.089)	(6.497)	(8.801)
Sub-total	(671.975)	(2.607.377)	(4.517.201)	(2.405.336)	(609.441)	(1.290.755)	(1.517.044)	(2.424.835)	(3.331.874)	(4.692.619)	(5.597.775)	(7.411.099)
Aporte de Capital Próprio	671.975	2.607.377	4.517.201	2.405.336	609.441	1.290.755	1.517.044	2.424.835	3.331.874	4.692.619	5.597.775	7.411.099
Acumulado	671.975	3.279.352	7.796.553	10.201.889	10.811.330	12.102.085	13.619.129	16.043.965	19.375.839	24.068.458	29.666.233	37.077.332
Total Pré-operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Operacional												
Receita de Aluguéis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita de Estacionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Administração	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Empreendedor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio Áreas Vagas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortização Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Desenvolvedor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Margem EBITDA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Resultado Antes de Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ACUMULADO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fluxo Consolidado para TIR	-671.975	-2.607.377	-4.517.201	-2.405.336	-609.441	-1.290.755	-1.517.044	-2.424.835	-3.331.874	-4.692.619	-5.597.775	-7.411.099
Acumulado	-671.975	-3.279.352	-7.796.553	-10.201.889	-10.811.330	-12.102.085	-13.619.129	-16.043.965	-19.375.839	-24.068.458	-29.666.233	-37.077.332

Econo 121V30	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	jan-28	fev-28	mar-28	abr-28	mai-28	jun-28	jul-28	ago-28	set-28	out-28	nov-28	dez-28
Fluxo de Caixa Pré-operacional												
Receita de CDU	76.873	107.931	134.803	161.455	184.804	203.967	222.029	237.447	249.782	254.628	257.492	249.122
Áreas Vendidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Venda de Participação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreno / Imóvel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Construção / Obras	(8.645.364)	(12.413.856)	(14.852.292)	(16.847.376)	(17.955.756)	(18.177.432)	(18.177.432)	(17.734.080)	(16.847.376)	(14.852.292)	(12.921.808)	(9.599.192)
Fitout Lojistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.242.857)	(1.242.857)	(1.242.857)
Soft Costs	(416.025)	(529.650)	(603.172)	(663.326)	(696.745)	(703.429)	(703.429)	(690.061)	(663.326)	(603.172)	(543.018)	(476.077)
Abertura Crédito Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo Realização Outras Rec.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comerc. Participação + Garantia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros do Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos sobre CDU e Aporte	(11.170)	(15.682)	(19.587)	(23.459)	(26.852)	(29.636)	(32.261)	(34.501)	(36.293)	(36.997)	(37.414)	(36.197)
Sub-total	(8.995.686)	(12.851.258)	(15.340.247)	(17.372.706)	(18.494.549)	(18.706.530)	(18.691.093)	(18.221.195)	(17.297.213)	(16.480.690)	(14.487.605)	(11.105.202)
Aporte de Capital Próprio	8.995.686	12.851.258	15.340.247	17.372.706	18.494.549	18.706.530	18.691.093	18.221.195	17.297.213	16.480.690	14.487.605	11.105.202
Acumulado	46.073.018	58.924.276	74.264.523	91.637.229	110.131.778	128.838.309	147.529.401	165.750.596	183.047.809	199.528.499	214.016.104	225.121.305
Total Pré-operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Operacional												
Receita de Aluguéis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita de Estacionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Administração	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Empreendedor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio Áreas Vagas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortização Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Desenvolvedor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Margem EBITDA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Resultado Antes de Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ACUMULADO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fluxo Consolidado para TIR	-8.995.686	-12.851.258	-15.340.247	-17.372.706	-18.494.549	-18.706.530	-18.691.093	-18.221.195	-17.297.213	-16.480.690	-14.487.605	-11.105.202
Acumulado	-46.073.018	-58.924.276	-74.264.523	-91.637.229	-110.131.778	-128.838.309	-147.529.401	-165.750.596	-183.047.809	-199.528.499	-214.016.104	-225.121.305

Econo 121V30	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
	jan-29	fev-29	mar-29	abr-29	mai-29	jun-29	jul-29	ago-29	set-29	out-29	nov-29	dez-29
Fluxo de Caixa Pré-operacional												
Receita de CDU	246.478	240.531	235.025	229.077	219.826	219.386	218.284	216.963	214.760	211.676	207.271	201.985
Áreas Vendidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Venda de Participação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreno / Imóvel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Construção / Obras	(8.151.308)	(6.386.748)	(4.320.740)	(2.100.208)	0	0	0	0	0	0	0	0
Fitout Lojistas	(1.242.857)	(1.242.857)	(1.242.857)	(1.242.857)	0	0	0	0	0	0	0	0
Soft Costs	(415.923)	(349.085)	(795.614)	(748.828)	0	0	0	0	0	0	0	0
Abertura Crédito Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo Realização Outras Rec.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comerc. Participação + Garantia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros do Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos sobre CDU e Aporte	(35.813)	(34.949)	(34.149)	(33.285)	(31.941)	(31.877)	(31.717)	(31.525)	(31.205)	(30.757)	(30.116)	(29.348)
Sub-total	(9.599.423)	(7.773.108)	(6.158.336)	(3.896.100)	187.885	187.509	186.568	185.438	183.555	180.920	177.154	172.636
Aporte de Capital Próprio	9.599.423	7.773.108	6.158.336	3.896.100	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	234.720.728	242.493.835	248.652.171	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272
Total Pré-operacional	0	0	0	0	187.885	187.509	186.568	185.438	183.555	180.920	177.154	172.636
Acumulado	0	0	0	0	187.885	375.394	561.962	747.400	930.955	1.111.875	1.289.029	1.461.666
Fluxo de Caixa Operacional												
Receita de Aluguéis	0	0	0	0	1.606.294	1.627.052	1.647.948	1.668.981	1.690.153	1.711.465	1.732.917	1.754.511
Receita de Estacionamento	0	0	0	0	739.440	746.271	753.145	760.062	767.024	774.029	781.079	788.173
Taxa de Administração	0	0	0	0	(117.287)	(118.666)	(120.055)	(121.452)	(122.859)	(124.275)	(125.700)	(127.134)
Custos Empreendedor	0	0	0	0	(144.566)	(146.435)	(148.315)	(150.208)	(152.114)	(154.032)	(155.963)	(157.906)
Condomínio Áreas Vagas	0	0	0	0	(269.250)	(260.625)	(252.000)	(243.375)	(234.750)	(226.125)	(217.500)	(208.875)
Outros Fatores I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortização Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno Operacional	0	0	0	0	(272.195)	(226.014)	(230.382)	(234.769)	(239.177)	(243.605)	(248.054)	(252.523)
Participação Desenvolvedor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	0	0	0	0	1.814.631	1.847.597	1.880.722	1.914.008	1.947.454	1.981.063	2.014.834	2.048.769
Margem EBITDA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	77,36%	77,85%	78,33%	78,80%	79,26%	79,70%	80,14%	80,58%
Resultado Antes de Impostos	0	0	0	0	1.542.436	1.621.583	1.650.340	1.679.238	1.708.277	1.737.457	1.766.780	1.796.246
Impostos	0	0	0	0	0	(340.835)	(344.844)	(348.879)	(352.940)	(357.028)	(361.142)	(365.284)
Outros Fatores III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Operacional	0	0	0	0	1.542.436	1.280.747	1.305.497	1.330.360	1.355.337	1.380.430	1.405.638	1.430.963
Acumulado	0	0	0	0	1.542.436	2.823.184	4.128.680	5.459.040	6.814.377	8.194.807	9.600.445	11.031.407
FLUXO DE CAIXA TOTAL	0	0	0	0	1.730.322	1.468.256	1.492.064	1.515.798	1.538.892	1.561.349	1.582.792	1.603.599
ACUMULADO	0	0	0	0	1.730.322	3.198.578	4.690.642	6.206.440	7.745.332	9.306.682	10.889.474	12.493.073
Fluxo Consolidado para TIR	-9.599.423	-7.773.108	-6.158.336	-3.896.100	1.730.322	1.468.256	1.492.064	1.515.798	1.538.892	1.561.349	1.582.792	1.603.599
Acumulado	-234.720.728	-242.493.835	-248.652.171	-252.548.272	-250.817.950	-249.349.694	-247.857.629	-246.341.832	-244.802.939	-243.241.590	-241.658.798	-240.055.199

Econo 121V30	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	jan-30	fev-30	mar-30	abr-30	mai-30	jun-30	jul-30	ago-30	set-30	out-30	nov-30	dez-30
Fluxo de Caixa Pré-operacional												
Receita de CDU	194.936	186.346	174.011	159.253	142.513	124.671	106.609	88.547	70.926	54.186	39.428	26.652
Áreas Vendidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Venda de Participação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreno / Imóvel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Construção / Obras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fitout Lojistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Soft Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abertura Crédito Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo Realização Outras Rec.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comerc. Participação + Garantia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros do Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos sobre CDU e Aporte	(28.324)	(27.076)	(25.284)	(23.139)	(20.707)	(18.115)	(15.490)	(12.866)	(10.306)	(7.873)	(5.729)	(3.873)
Sub-total	166.612	159.270	148.727	136.113	121.805	106.556	91.119	75.681	60.620	46.312	33.699	22.780
Aporte de Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272
Total Pré-operacional	166.612	159.270	148.727	136.113	121.805	106.556	91.119	75.681	60.620	46.312	33.699	22.780
Acumulado	1.628.277	1.787.547	1.936.274	2.072.387	2.194.193	2.300.749	2.391.868	2.467.549	2.528.169	2.574.482	2.608.181	2.630.960
Fluxo de Caixa Operacional												
Receita de Aluguéis	2.931.539	1.798.124	1.820.146	1.842.312	2.264.185	2.280.476	2.296.863	2.313.348	2.329.930	2.346.611	2.363.390	2.380.268
Receita de Estacionamento	795.313	802.497	809.727	817.002	824.324	829.275	834.254	839.259	844.291	849.350	854.436	859.550
Taxa de Administração	(186.343)	(130.031)	(131.494)	(132.966)	(154.425)	(155.488)	(156.556)	(157.630)	(158.711)	(159.798)	(160.891)	(161.991)
Custos Empreendedor	(263.839)	(161.831)	(163.813)	(165.808)	(203.777)	(205.243)	(206.718)	(208.201)	(209.694)	(211.195)	(212.705)	(214.224)
Condomínio Áreas Vagas	(200.250)	(191.625)	(183.000)	(174.375)	(165.750)	(162.010)	(158.271)	(154.531)	(150.792)	(147.052)	(143.313)	(139.573)
Outros Fatores I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortização Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno Operacional	(406.045)	(236.343)	(266.054)	(270.607)	(326.724)	(320.737)	(323.659)	(326.594)	(329.543)	(332.505)	(335.482)	(338.472)
Participação Desenvolvedor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	3.076.421	2.117.134	2.151.566	2.186.165	2.564.556	2.587.010	2.609.572	2.632.244	2.655.024	2.677.915	2.700.917	2.724.030
Margem EBITDA	82,55%	81,41%	81,81%	82,21%	83,04%	83,19%	83,34%	83,49%	83,64%	83,79%	83,94%	84,08%
Resultado Antes de Impostos	2.670.376	1.880.791	1.885.512	1.915.559	2.237.833	2.266.273	2.285.914	2.305.650	2.325.482	2.345.410	2.365.435	2.385.558
Impostos	(369.452)	(541.512)	(377.870)	(382.120)	(386.398)	(448.760)	(451.847)	(454.951)	(458.074)	(461.214)	(464.373)	(467.550)
Outros Fatores III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Operacional	2.300.924	1.339.279	1.507.641	1.533.438	1.851.434	1.817.512	1.834.067	1.850.699	1.867.408	1.884.196	1.901.062	1.918.008
Acumulado	13.332.331	14.671.610	16.179.251	17.712.689	19.564.123	21.381.636	23.215.703	25.066.401	26.933.809	28.818.005	30.719.068	32.637.075
FLUXO DE CAIXA TOTAL	2.467.535	1.498.549	1.656.368	1.669.551	1.973.240	1.924.069	1.925.186	1.926.380	1.928.028	1.930.508	1.934.761	1.940.788
ACUMULADO	14.960.608	16.459.157	18.115.525	19.785.076	21.758.316	23.682.385	25.607.570	27.533.950	29.461.979	31.392.487	33.327.248	35.268.036
Fluxo Consolidado para TIR	2.467.535	1.498.549	1.656.368	1.669.551	1.973.240	1.924.069	1.925.186	1.926.380	1.928.028	1.930.508	1.934.761	1.940.788
Acumulado	-237.587.664	-236.089.115	-234.432.747	-232.763.195	-230.789.955	-228.865.887	-226.940.701	-225.014.321	-223.086.293	-221.155.785	-219.221.023	-217.280.236

Econo 121V30	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
	jan-31	fev-31	mar-31	abr-31	mai-31	jun-31	jul-31	ago-31	set-31	out-31	nov-31	dez-31
Fluxo de Caixa Pré-operacional												
Receita de CDU	17.401	10.132	5.066	1.762	0	0	0	0	0	0	0	0
Áreas Vendidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Venda de Participação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreno / Imóvel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Construção / Obras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fitout Lojistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Soft Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abertura Crédito Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo Realização Outras Rec.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comerc. Participação + Garantia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros do Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos sobre CDU e Aporte	(2.528)	(1.472)	(736)	(256)	0	0	0	0	0	0	0	0
Sub-total	14.873	8.660	4.330	1.506	0	0	0	0	0	0	0	0
Aporte de Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272
Total Pré-operacional	14.873	8.660	4.330	1.506	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	2.645.833	2.654.493	2.658.823	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329
Fluxo de Caixa Operacional												
Receita de Aluguéis	3.978.431	2.414.324	2.431.504	2.448.784	2.611.235	2.628.512	2.645.891	2.663.372	2.680.956	2.698.644	2.716.435	2.734.331
Receita de Estacionamento	864.691	869.860	875.057	880.281	885.534	890.383	895.256	900.155	905.079	910.028	915.002	920.002
Taxa de Administração	(242.156)	(164.209)	(165.328)	(166.453)	(174.838)	(175.945)	(177.057)	(178.176)	(179.302)	(180.434)	(181.572)	(182.717)
Custos Empreendedor	(358.059)	(217.289)	(218.835)	(220.391)	(235.011)	(236.566)	(238.130)	(239.703)	(241.286)	(242.878)	(244.479)	(246.090)
Condomínio Áreas Vagas	(135.833)	(132.094)	(128.354)	(124.615)	(120.875)	(117.708)	(114.542)	(111.375)	(108.208)	(105.042)	(101.875)	(98.708)
Outros Fatores I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortização Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno Operacional	(545.449)	(310.033)	(347.528)	(350.575)	(372.350)	(372.089)	(375.018)	(377.962)	(380.919)	(383.890)	(386.876)	(389.876)
Participação Desenvolvedor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	4.107.074	2.770.592	2.794.043	2.817.607	2.966.044	2.988.676	3.011.418	3.034.272	3.057.239	3.080.318	3.103.511	3.126.818
Margem EBITDA	84,80%	84,36%	84,50%	84,64%	84,82%	84,93%	85,04%	85,15%	85,25%	85,36%	85,46%	85,56%
Resultado Antes de Impostos	3.561.625	2.460.559	2.446.515	2.467.032	2.593.695	2.616.586	2.636.400	2.656.311	2.676.320	2.696.428	2.716.636	2.736.943
Impostos	(470.746)	(703.706)	(477.192)	(480.443)	(483.713)	(508.081)	(511.295)	(514.529)	(517.780)	(521.051)	(524.340)	(527.648)
Outros Fatores III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Operacional	3.090.879	1.756.853	1.969.323	1.986.589	2.109.981	2.108.506	2.125.104	2.141.782	2.158.540	2.175.377	2.192.296	2.209.295
Acumulado	35.727.955	37.484.808	39.454.131	41.440.720	43.550.702	45.659.207	47.784.312	49.926.094	52.084.633	54.260.011	56.452.306	58.661.601
FLUXO DE CAIXA TOTAL	3.105.752	1.765.514	1.973.653	1.988.095	2.109.981	2.108.506	2.125.104	2.141.782	2.158.540	2.175.377	2.192.296	2.209.295
ACUMULADO	38.373.788	40.139.301	42.112.954	44.101.049	46.211.031	48.319.537	50.444.641	52.586.423	54.744.962	56.920.340	59.112.635	61.321.930
Fluxo Consolidado para TIR	3.105.752	1.765.514	1.973.653	1.988.095	2.109.981	2.108.506	2.125.104	2.141.782	2.158.540	2.175.377	2.192.296	2.209.295
Acumulado	-214.174.484	-212.408.970	-210.435.317	-208.447.222	-206.337.241	-204.228.735	-202.103.631	-199.961.849	-197.803.309	-195.627.932	-193.435.636	-191.226.341

Econo 121V30	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
	jan-32	fev-32	mar-32	abr-32	mai-32	jun-32	jul-32	ago-32	set-32	out-32	nov-32	dez-32
Fluxo de Caixa Pré-operacional												
Receita de CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Áreas Vendidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Venda de Participação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terreno / Imóvel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida na CDU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Construção / Obras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fitout Lojistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Soft Costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abertura Crédito Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo Realização Outras Rec.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comerc. Participação + Garantia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros do Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impostos sobre CDU e Aporte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sub-total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aporte de Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272	252.548.272
Total Pré-operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acumulado	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329	2.660.329
Fluxo de Caixa Operacional												
Receita de Aluguéis	4.588.547	2.770.440	2.788.653	2.806.973	2.982.368	2.992.573	3.002.817	3.013.099	3.023.421	3.033.780	3.044.179	3.054.617
Receita de Estacionamento	925.027	930.078	935.155	940.257	945.386	949.238	953.105	956.988	960.887	964.802	968.732	972.679
Taxa de Administração	(275.679)	(185.026)	(186.190)	(187.362)	(196.388)	(197.091)	(197.796)	(198.504)	(199.215)	(199.929)	(200.646)	(201.365)
Custos Empreendedor	(412.969)	(249.340)	(250.979)	(252.628)	(238.589)	(239.406)	(240.225)	(241.048)	(241.874)	(242.702)	(243.534)	(244.369)
Condomínio Áreas Vagas	(95.542)	(92.375)	(89.208)	(86.042)	(82.875)	(82.875)	(82.875)	(82.875)	(82.875)	(82.875)	(82.875)	(82.875)
Outros Fatores I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Fatores II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortização Financiamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Terreno Operacional	(629.761)	(355.898)	(398.962)	(402.020)	(429.814)	(427.761)	(429.342)	(430.930)	(432.523)	(434.123)	(435.729)	(437.342)
Participação Desenvolvedor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participação Vendida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	4.729.384	3.173.777	3.197.430	3.221.200	3.409.902	3.422.439	3.435.026	3.447.660	3.460.343	3.473.076	3.485.857	3.498.687
Margem EBITDA	85,78%	85,77%	85,86%	85,96%	86,82%	86,82%	86,83%	86,84%	86,85%	86,86%	86,87%	86,87%
Resultado Antes de Impostos	4.099.623	2.817.879	2.798.468	2.819.180	2.980.087	2.994.679	3.005.683	3.016.730	3.027.820	3.038.952	3.050.127	3.061.346
Impostos	(530.975)	(801.122)	(537.685)	(541.069)	(544.473)	(570.703)	(572.745)	(574.795)	(576.854)	(578.920)	(580.994)	(583.076)
Outros Fatores III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Operacional	3.568.648	2.016.757	2.260.783	2.278.111	2.435.615	2.423.976	2.432.938	2.441.935	2.450.966	2.460.032	2.469.133	2.478.270
Acumulado	62.230.249	64.247.006	66.507.789	68.785.900	71.221.515	73.645.491	76.078.429	78.520.364	80.971.331	83.431.363	85.900.496	88.378.766
FLUXO DE CAIXA TOTAL	3.568.648	2.016.757	2.260.783	2.278.111	2.435.615	2.423.976	2.432.938	2.441.935	2.450.966	2.460.032	2.469.133	2.478.270
ACUMULADO	64.890.579	66.907.335	69.168.118	71.446.229	73.881.844	76.305.820	78.738.759	81.180.694	83.631.660	86.091.692	88.560.826	91.039.095
Fluxo Consolidado para TIR	3.568.648	2.016.757	2.260.783	2.278.111	2.435.615	2.423.976	2.432.938	2.441.935	2.450.966	2.460.032	2.469.133	2.478.270
Acumulado	-187.657.693	-185.640.936	-183.380.153	-181.102.042	-178.666.428	-176.242.451	-173.809.513	-171.367.578	-168.916.612	-166.456.579	-163.987.446	-161.509.176