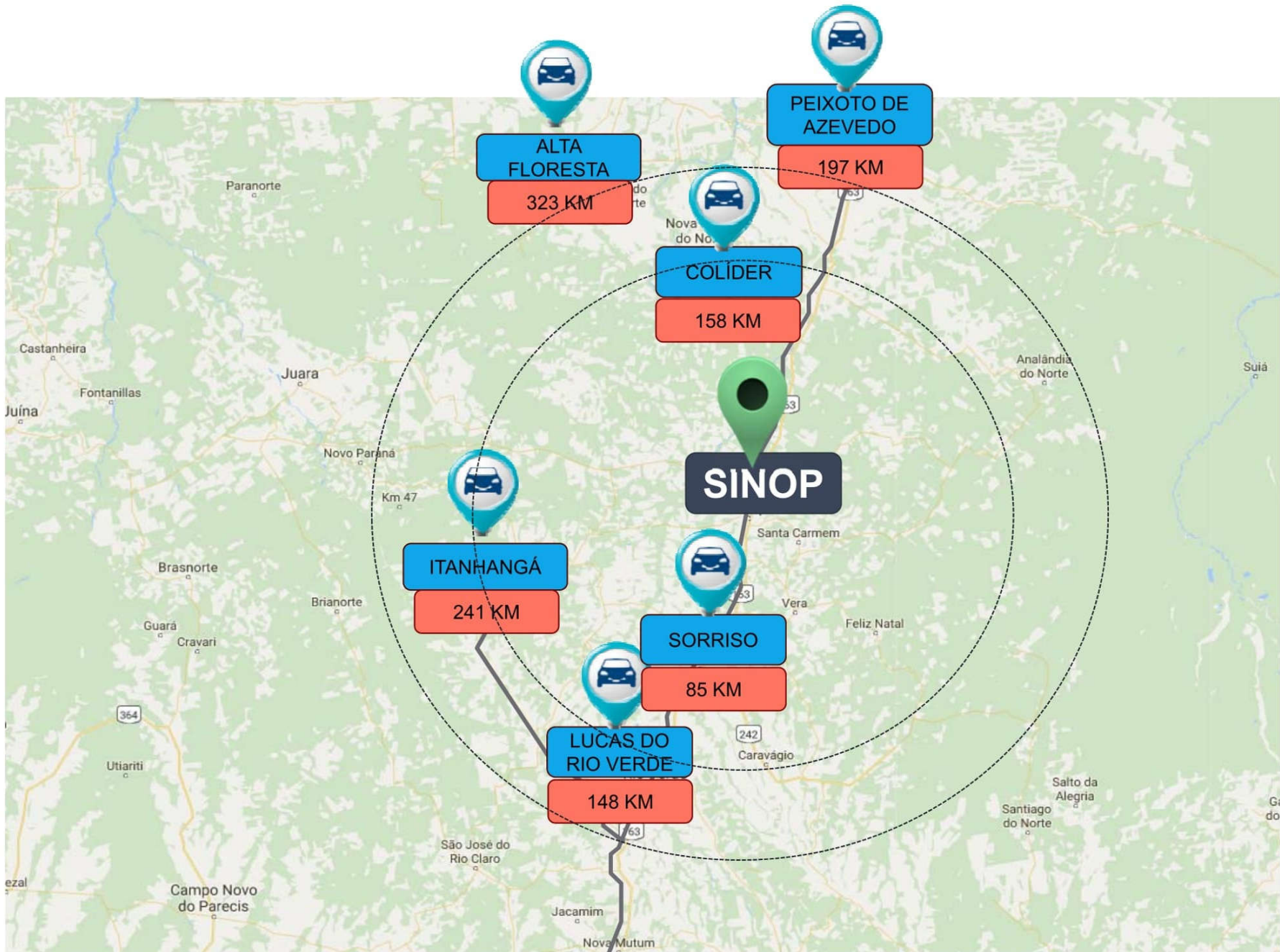


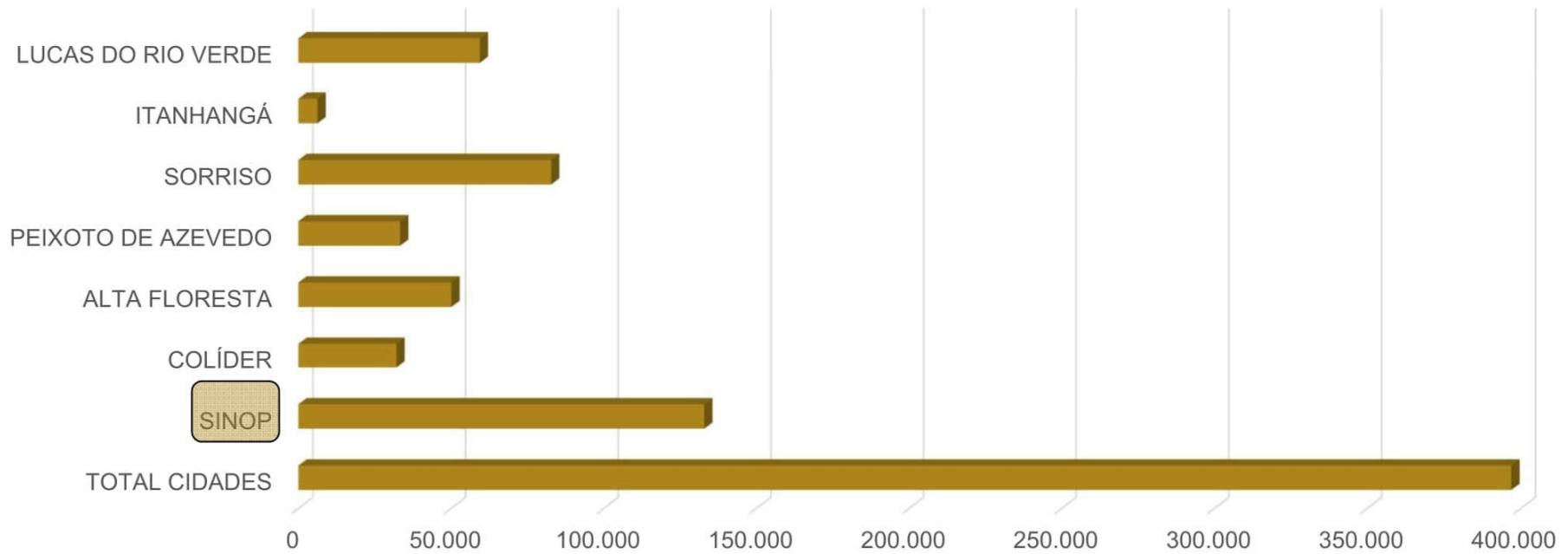
CAPITAIS PRÓXIMAS



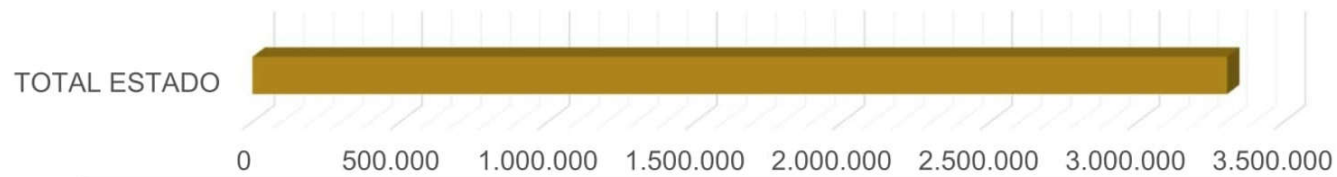
CIDADES DO ENTORNO



POPULAÇÃO ESTIMADA EM 2016



	TOTAL CIDADES	SINOP	COLÍDER	ALTA FLORESTA	PEIXOTO DE AZEVEDO	SORRISO	ITANHANGÁ	LUCAS DO RIO VERDE
■ POPULAÇÃO ESTIMADA EM 2016	396.912	132.934	32.120	50.082	33.296	82.792	6.252	59.436



	TOTAL ESTADO
■ POPULAÇÃO ESTIMADA EM 2016	3.305.531

SINOP





Aeroporto de Sinop



Rio Teles Pires



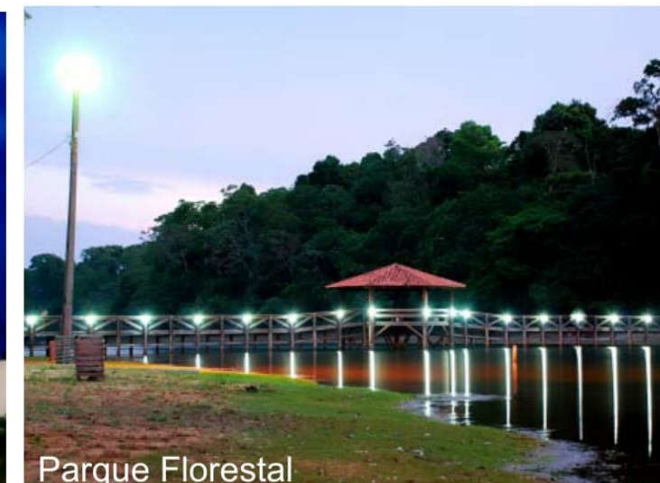
Catedral Sagrado Coração de Jesus



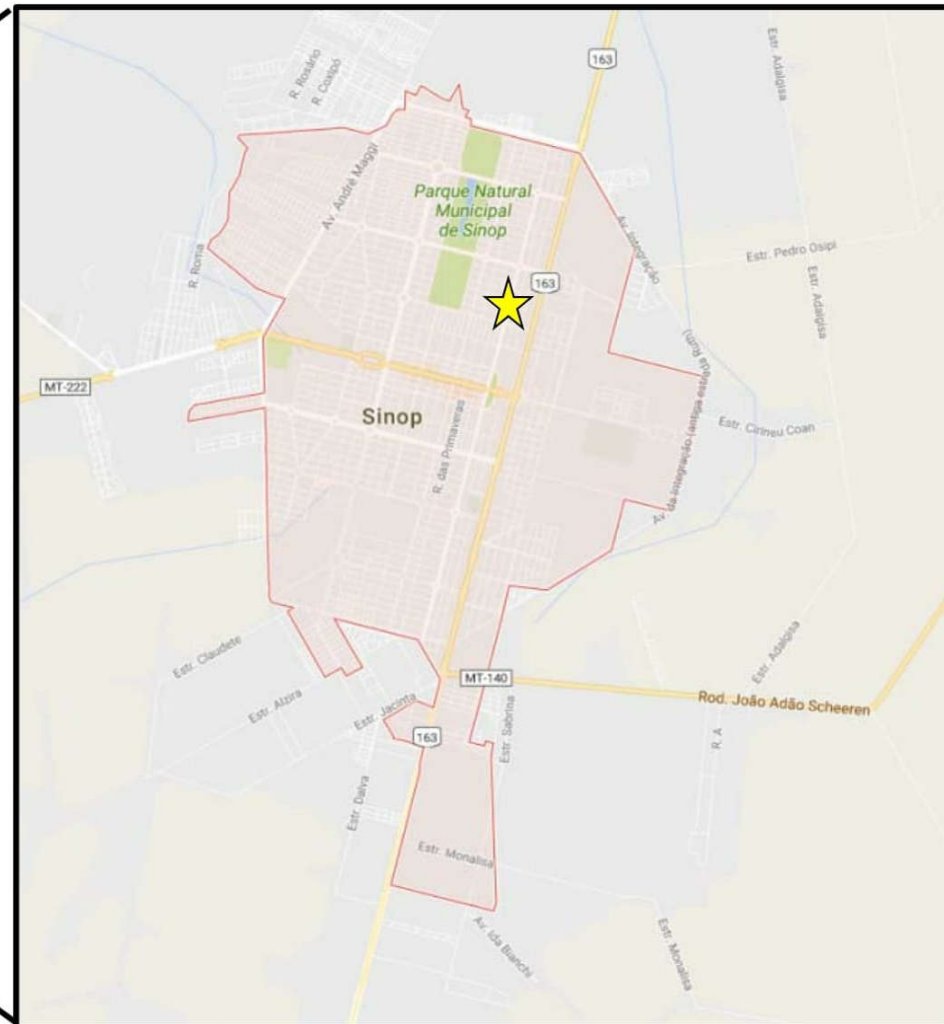
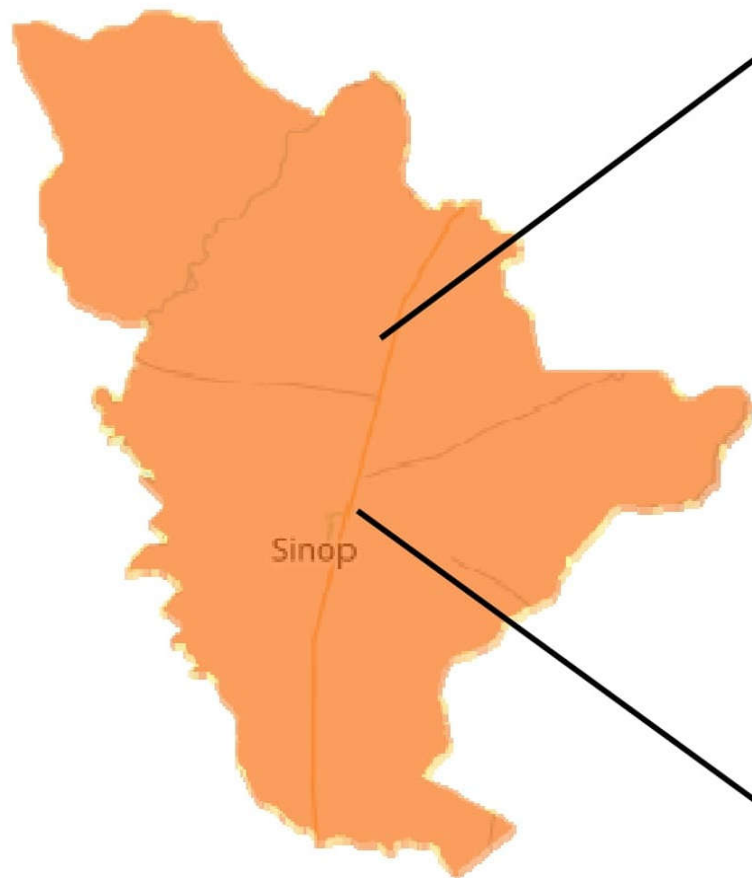
Parque Florestal



Estádio Gigante do Norte



Parque Florestal



★ Área em Estudo

LOCALIZAÇÃO



Área em Estudo

ENTORNO

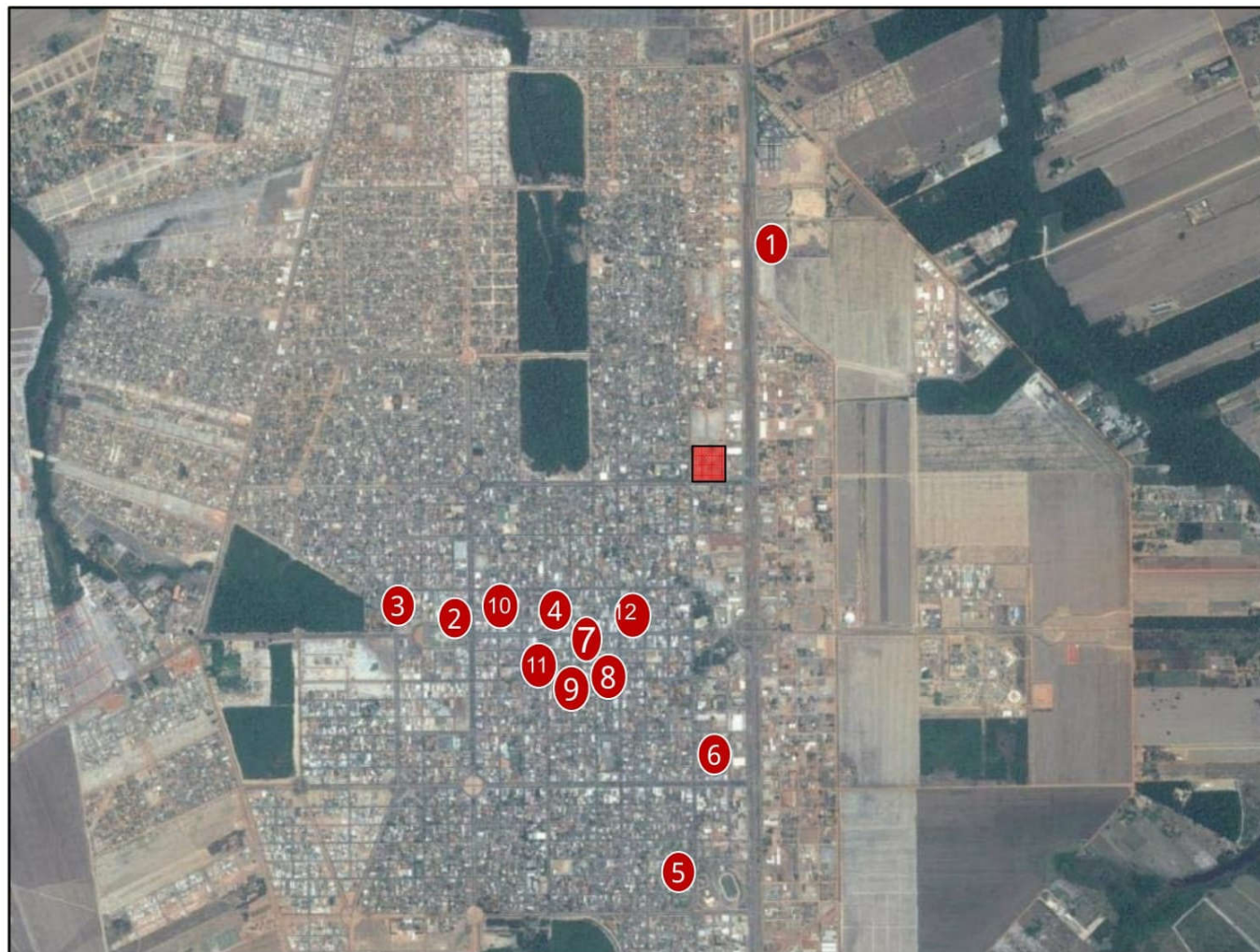
ACESSO



ACESSO



ENTORNO - Varejo



- 1 Atacadão
- 2 Hering
- 3 Ellus
- 4 Casas Bahia
- 5 O Boticário
- 6 Havan
- 7 Lojas Americanas
- 8 Imaginarium
- 9 Novo Mundo
- 10 Contém 1g
- 11 Chilli Beans
- 12 Pink Biju



ELLUS



HAVAN

contém1g
make-up



PINKBIJU

ATACADÃO

LOJAS AMERICANAS

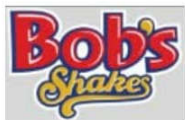
CASAS BAHIA

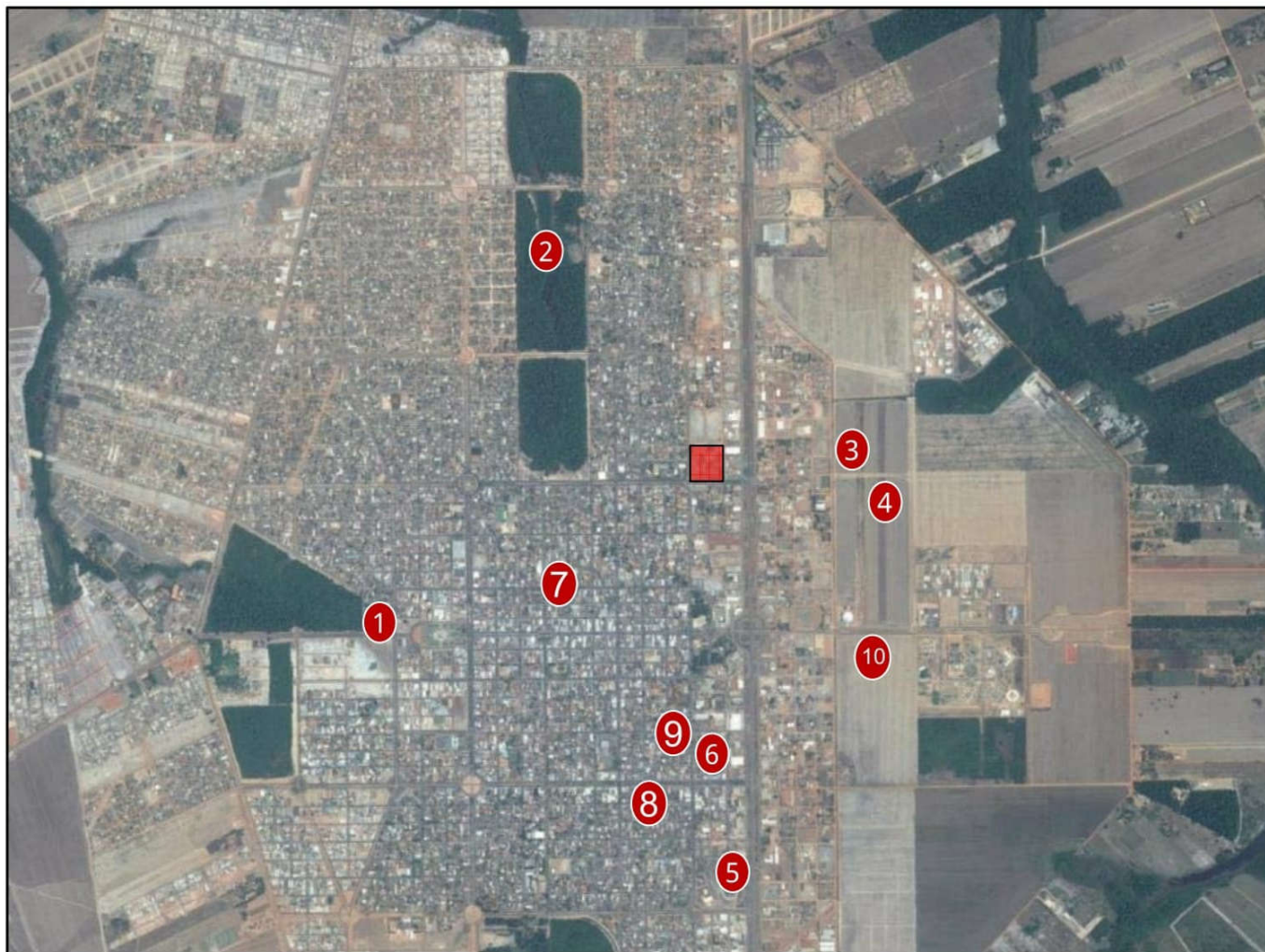
NOVOMUNDO

ENTORNO – Alimentação, serviço e conveniência



- ① Farmácia Pague Menos
- ② Restaurante Chão Goiano
- ③ CVC
- ⑤ Cacau Show
- ⑥ Subway
- ⑦ Correios
- ⑧ Bradesco
- ⑨ Banco Itaú
- ⑩ Bob's Shakes
- ⑪ Banco do Brasil





- 1 UNEMAT- Universidade do Estado de Mato Grosso
- 2 Parque Natural Municipal de Sinop
- 3 Universidade de Cuiabá
- 4 Universidade Federal de Mato Grosso
- 5 Estádio Gigante do Norte
- 6 Portobello Shop
- 7 Prefeitura de Sinop
- 8 Hospital Dois Pinheiros
- 9 Hospital e Maternidade Jaracandás
- 10 Área reservada para o Shopping Sinop

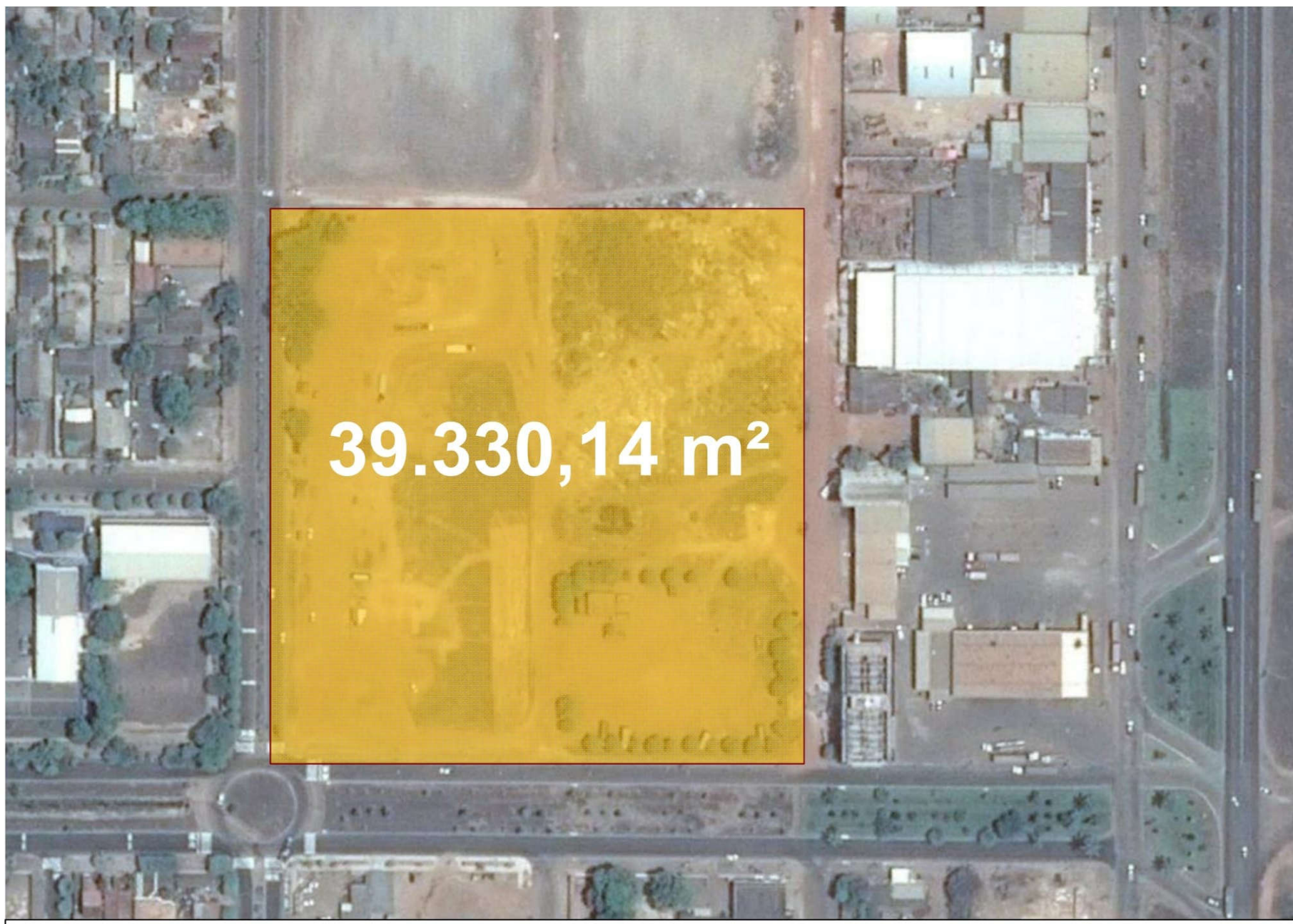


Portobello



TERRENO

TERRENO



39.330,14 m²

Avenida dos Jacarandás com Avenida das Palmeiras com Rua das Gérberas Qd. 142-143 Lt. 01/14, Sinop/MT

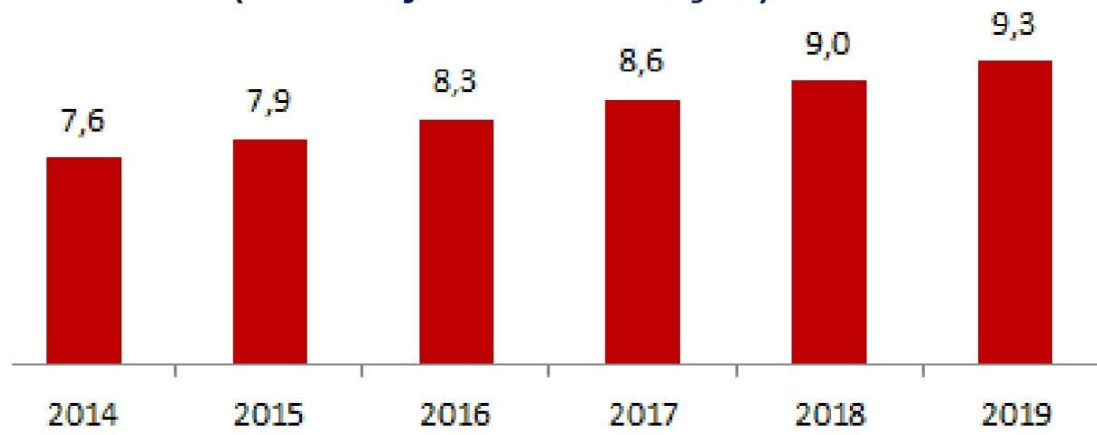
POTENCIAL MERCADOLÓGICO

POTENCIAL

O Ibope Inteligência realizou estudo do Potencial para Shopping em Sinop com resultando de **15.000 m²** de ABL – Área Bruta Locável. Ao deduzir as operações de alimentação, lazer e supermercado somam-se **11.473 m²** de composto de varejo.

Prognóstico	Área total de vendas	Valor Mensal (não inclui lazer e serviços)	Vendas por m ²
Shopping	15.000 m ²	R\$ 7,6 milhões	R\$ 507/m ²

**Projeção da evolução das vendas
(inclui lojas e alimentação)**



* Projeção IBOPE/ABL Prime

ESTIMATIVA DE VENDA PARA ÂNCORAS

LOJAS AMERICANAS



Área de Vendas (m ²)	Venda Total mensal anualizada	Venda/m ²	Área de Vendas (m ²)	Venda Total mensal anualizada	Venda/m ²
1.000	R\$ 640 mil	R\$ 640	1.000	R\$ 635 mil	R\$ 635



Área de Vendas (m ²)	Venda Total mensal anualizada	Venda/m ²	Área de Vendas (m ²)	Venda Total mensal anualizada	Venda/m ²
1.000	R\$ 910 mil	R\$ 910	1.000	R\$ 431 mil	R\$ 431



IBOPE
inteligência

Área de Vendas (m ²)	Venda Total mensal anualizada	Venda/m ²
1.000	R\$ 580 mil	R\$ 580

PREMISSAS PARA O PROJETO

TENANT MIX CONCEITUAL

Alimentação

- Restaurante
- Choperia
- Fast Food Oriental
- Fast Food Italiano
- Hamburgueria
- Grelhado
- Sanduiche Natural
- Chocolate / Sorvete
- Bomboniere
- Cafeteria

Conveniência / Serviço

- Agência de Viagem
- Casa de Câmbio
- Drogaria
- Farmácia de Manipulação
- Cabeleireiro / Depilação
- Barbearia / Podologia
- Correio
- Banco
- Consertos
- Caixa Rápido

Artigos Diversos / Moda

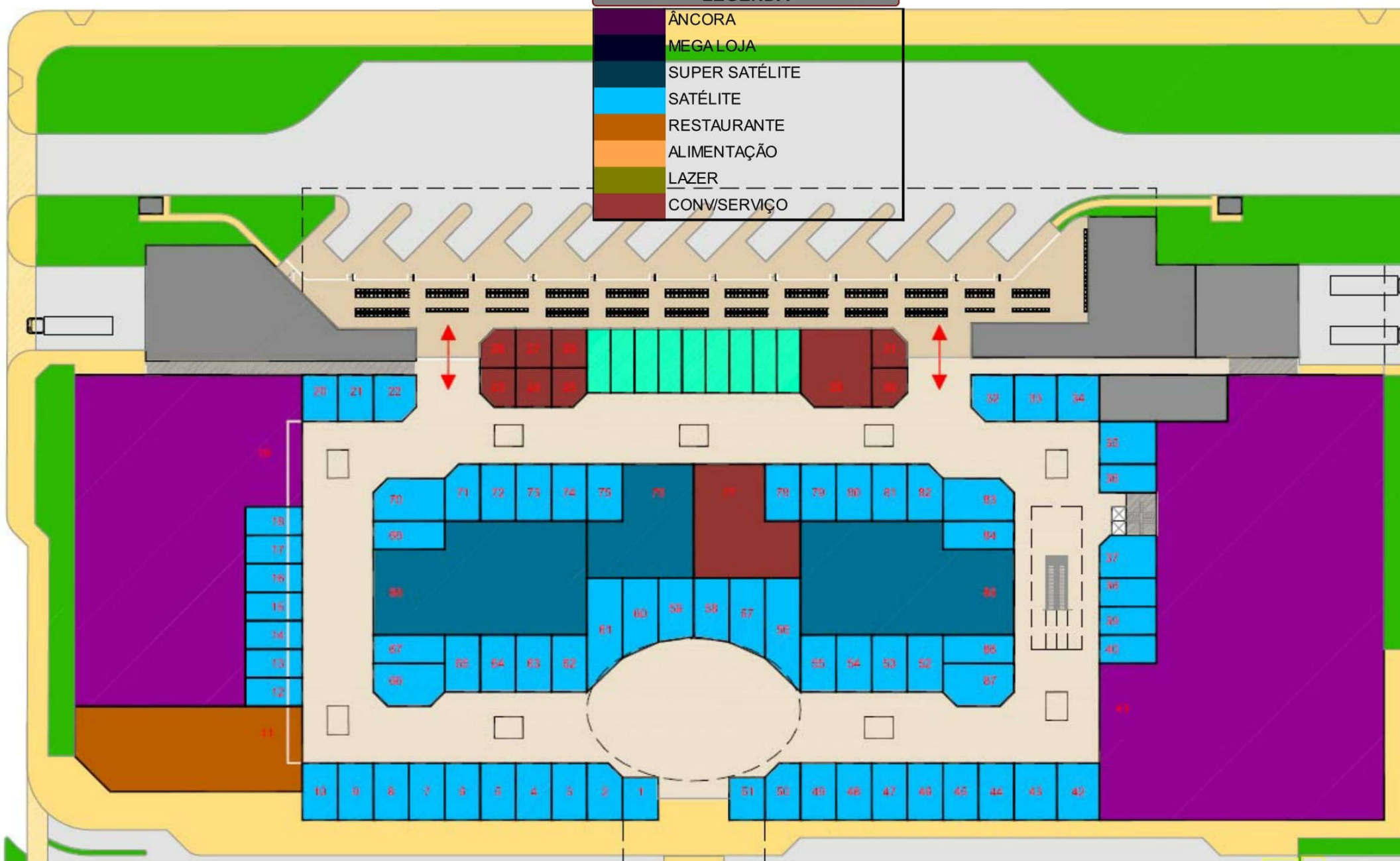
- Book Store
- Artigos de viagem
- Artigos Esportivos
- Utensílios /Decoração
- Souvenirs
- Perfumes / Cosméticos
- Ótica/Relógios
- Ótica Esportiva
- Joias / Relógios
- Telefonia celular
- Moda Jovem
- Vestuário Feminino
- Vestuário Masculino
- Vestuário Infantil
- Calçados em Geral
- Calçados Femininos
- Acessórios de vestuário
- Brinquedos

O PROJETO

TÉRREO

LEGENDA

- ÂNCORA
- MEGA LOJA
- SUPER SATÉLITE
- SATÉLITE
- RESTAURANTE
- ALIMENTAÇÃO
- LAZER
- CONV/SERVIÇO



IMAGENS



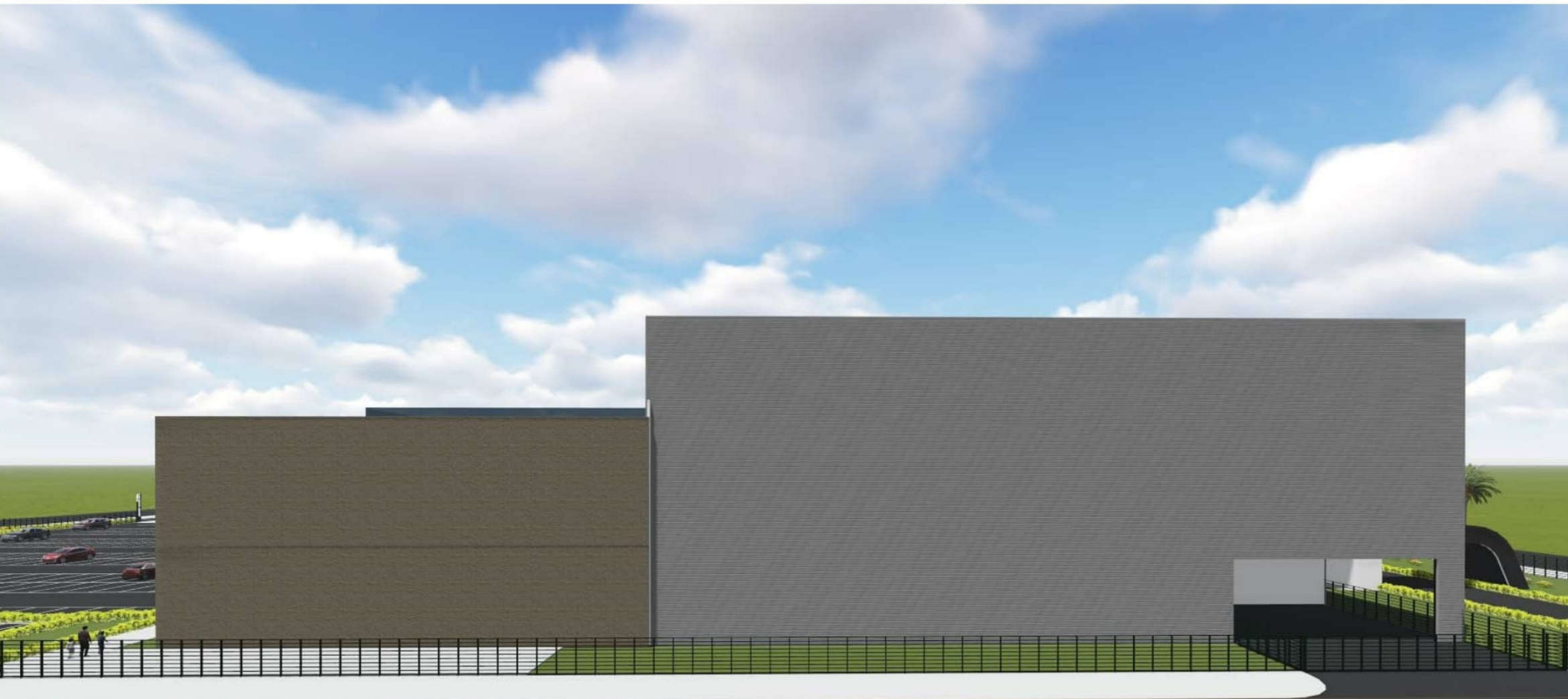




















GLOSSÁRIO

CONCEITUAÇÃO

EV - ESTUDO DE VIABILIDADE

DURANTE O PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO DE UM EMPREENDIMENTO, DIVERSAS ANÁLISES SÃO NECESSÁRIAS AFIM DE DEFINIR SUA VIABILIDADE ECONÔMICA FINANCEIRA. É PRÁTICA DE MERCADO, DESENVOLVIMENTO DE ESTUDO DE VIABILIDADE (EV), LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO AS DESPESAS E RECEITAS DO EMPREENDIMENTO AO LONGO DE 25 ANOS. COM BASE NO FLUXO DE CAIXA, UTILIZA-SE DE FÓRMULAS MATEMÁTICAS E INDICADORES ECONÔMICOS PARA SUBSIDIAR AS TOMADAS DE DECISÃO QUANTO AO ANDAMENTO DO NEGÓCIO.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS DOS PRINCIPAIS INDICADORES:

- **TIR:** A TAXA INTERNA DE RETORNO, É UM FÓRMULA MATEMÁTICA-FINANCEIRA UTILIZADA PARA CALCULAR A TAXA DE DESCONTO QUE TERIA UM DETERMINADO FLUXO DE CAIXA PARA IGUALAR A ZERO SEU VALOR PRESENTE LÍQUIDO;
- **VPL:** O VALOR PRESENTE LÍQUIDO, É UMA FÓRMULA MATEMÁTICA-FINANCEIRA UTILIZADA PARA CALCULAR O VALOR PRESENTE DE UMA SÉRIE DE PAGAMENTOS FUTUROS DESCONTANDO A UMA TAXA DE CUSTO DE CAPITAL ESTIPULADA;
- **PAYBACK:** QUE EM PORTUGUÊS SIGNIFICA “RETORNO” É UMA TÉCNICA MUITO UTILIZADA NAS EMPRESAS PARA ANÁLISE DO PRAZO DE RETORNO DO INVESTIMENTO EM UM PROJETO. PODEMOS COMPLETAR QUE O PAYBACK É O TEMPO DE RETORNO DO INVESTIMENTO INICIAL ATÉ O MOMENTO NO QUAL O GANHO ACUMULADO SE IGUALA AO VALOR DESTE INVESTIMENTO;
- **EXPOSIÇÃO MÁXIMA:** É A DIFERENÇA ENTRE O VALOR INVESTIDO E AS RECEITAS DE UM FLUXO DE CAIXA, OU SEJA, VALOR MÁXIMO DE SALDO NEGATIVO DO NEGÓCIO. ESTA INFORMAÇÃO É IMPORTANTE PARA DEFINIÇÃO DO VALOR EMPENHADO PELOS EMPREENDEDORES, SEJA ATRAVÉS DE ALAVANCAGEM OU MESMO RECURSOS PRÓPRIOS.

LEGENDA DE TERMOS ESPECÍFICOS:

EV: Estudo de Viabilidade Econômica – Utiliza-se de premissas de receitas e despesas para compor fluxo de caixa, aplica-se fórmulas matemáticas obtendo índices econômicos como indicadores para tomadas de decisão;

CRD: Coeficiente de Rateio de Despesas – Metodologia adotada para definição dos valores de Taxa de Condomínio. Algumas lojas têm condomínio fixo e outras variável;

ABL: Área Bruta Locável – Significa área disponível para locação em um empreendimento;

OPERAÇÕES: considera-se a quantidade de lojas que entram em operação, independentemente da área ou seguimento. Uma operação pode ocupar 01 (uma) ou mais lojas;

LEGENDA DE TERMOS ESPECÍFICOS:

LOJAS ÂNCORAS: são lojas com atratividade reconhecida de público. Pela classificação da ABRASCE, são lojas acima de 1.000,00m² de ABL. Estas Âncoras podem ser tradicionais (**Departamento: C&A, Renner, Riachuelo, Marisa / Hipermercado ou Supermercado / Construção e Decoração / Eletrodomésticos**), ou não;

MEGA LOJAS: Segundo ABRASCE, são lojas entre 500 e 999m² podendo ser de tipos de operações variadas, tais como: vestuário, eletrodomésticos, papelaria, artigos esportivos, livrarias, brinquedos, calçados, etc.;

SUPER SATÉLITE: termo não utilizado pela ABRASCE, mais geralmente são lojas entre 101 e 499m². Normalmente tem características contratuais de Satélite porém com Aluguéis diferenciados;

SATÉLITE: apesar da ABRASCE não considerar assim, classificamos como satélites, operações com até 100m² e nos casos de lojas de Alimentação que ultrapassam este valor, consideramos como Restaurantes;

LEGENDA DE TERMOS ESPECÍFICOS:

MIX: é composição das lojas de um Shopping, sendo este composto pelo seguimento de atuação;

RES SPERATA: termos que vem do Latim e significa “a coisa esperada” e é remuneração paga pelo lojista em face da cessão de parcela do fundo de comércio pertencente ao Empreendedor, ou seja, paga-se pela força comercial do Empreendimento;

AM: Aluguel Mínimo – é o valor mínimo cobrado durante o período de contrato do lojista;

CDU: Cessão de Direito de Uso – valor pago pelo lojista para ter o direito de uso do espaço comercial durante o período contratual. É equivalente à RES SPERATA porém é um termo utilizado com o Shopping em operação;

VGL: Valor Global de Locação – trata-se do valor total do contrato do lojista, levando-se em consideração aluguel mínimo, 13º aluguel e RES SPERATA. Os aluguéis complementares não são considerados neste cálculo;

LEGENDA DE TERMOS ESPECÍFICOS:

FP: Fundo de Promoção – Fundo de reserva para custeio das ações de Marketing e Campanhas Promocionais (mídia, decoração, etc). Contribuição do Lojista(%AM) e Empreendedor (% da Contribuição dos Lojistas);

CTO: Custo Total de Ocupação – Tipo de contrato em que o Lojista paga por valor único para Aluguel, Condomínio e Fundo de Promoção;

VACÂNCIA: são espaços comerciais não locados;

ALUGUEL COMPLEMENTAR: são pagamentos de aluguel além do Aluguel Mínimo contratado. Neste tipo de contrato é estabelecido ponto de equilíbrio das vendas da loja e percentual a ser aplicado sobre a fração que o superar;

INADIMPLÊNCIA DE ALUGUEL: Falta de pagamento de Aluguel por parte do lojista;

INADIMPLÊNCIA DE CONDOMÍNIO: Falta de pagamento da Taxa de condomínio por parte do lojista. Normalmente o Empreendedor tem que pagar e busca recuperação junto ao Lojista;

LEGENDA DE TERMOS ESPECÍFICOS:

CONDOMÍNIO DE VACÂNCIA: despesa do Empreendedor referente às taxas de condomínio das lojas vagas. É apurado através do CRD das referidas lojas;

INCREMENTO ANUAL: Incremento real nos valores de aluguéis a cada ciclo contratual. Considera-se para esta cobrança, a maturação do Empreendimento ao longo do tempo;

CAPEX: Fundo de reserva do Empreendedor para reinvestimento (% do resultado líquido). Destina-se este valor para reformas e ou melhorias daquilo que não é considerada despesa do condomínio (manutenção);

SAL: Serviço de Atendimento ao Lojista – Gerenciamento dos Projetos e Obras dos Lojistas, com objetivo de inaugurar o maior número de lojas junto com o Shopping;

COMISSÕES DE VENDAS (MERCHANDISING): valor pago através de % dos valores obtidos na comercialização de quiosques, espaços em escadas, mesas, cancelas, elevadores e outros;

LEGENDA DE TERMOS ESPECÍFICOS:

COMISSÃO DE COMERCIALIZAÇÃO (CDU): Comissão paga pela comercialização das lojas;

13º ALUGUEL: aluguel de Dezembro cobrado em dobro levando-se em consideração as vendas em Dezembro que invariavelmente são maiores que nos demais meses;

MALL: área do Shopping, destinada à circulação de público e é utilizado para colocação de quiosques;

RESULTADO OPERACIONAL: resultado anual do Empreendimento, considerando todas as receitas e despesas (exceto impostos);

FLUXO COM RENDA: fluxo de caixa considerando apenas as receitas e despesas;

LOCALIZAÇÃO

