

ABRASCE. Associação Brasileira de Shopping Centers. Apresenta textos e dados sobre o mercado de shopping centers no Brasil. Disponível em: <<http://www.portaldoshopping.com.br>>. Acesso em: 15 mar. 2009.

BRANDÃO, L. E. T. (2002). **Uma Aplicação da Teoria das Opções Reais em Tempo Discreto para Avaliação de uma Concessão Rodoviária no Brasil**. Rio de Janeiro. Tese (Doutorado). Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

_____.; DYER, J.; HAHN, W. **Using Binomial Decision Trees to Solve Real Option Valuation Problems**. Decision Analysis. v. 2, n. 2, p. 69-88. June 2005

COPELAND, T. E.; ANTIKAROV, V. **Opções Reais. Um novo paradigma para reinventar a avaliação de investimentos**. Editora Campus, 2002.

DIAS, M. A. G. **Opções Reais Híbridas com Aplicação em Petróleo**. Rio de Janeiro, 2005. Tese (Doutorado). Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

DIXIT, A.; PINDYCK, R. **Investment Under Uncertainty**, Princeton, New Jersey: Princeton University Press, 1994

HULL, J. C. **Options, Futures and Other Derivatives**. Prentice Hall, 5a ed., 2003.

ÍNDICE GERAL DE PREÇOS – MERCADO (IGP-M): banco de dados. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br>>. Acesso em: 12 fev. 2009.

MEDEIROS, P. Y. **Aplicação de Opções Reais no Mercado Imobiliário Residencial com Enfoque na Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2001. Dissertação (Mestrado) Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

MCDONALD, R.; D. SIEGEL; **The Value of Waiting to Invest**; Quarterly **Journal of Economics** 101(4), p. 707-727, November 1986.

MUN, J. Real Option and Monte Carlo Simulation versus Tradicional DCF Valuation in Layman`s Terms. In: **_ Managing Enterprise Risk: What the electric industry experience implies for contemporary business**. Elsevier, 2006. 228 p.

PRODUTO INTERNO BRUTO DOS MUNICÍPIOS: banco de dados. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 12 fev. 2009.

TAXA SELIC: banco de dados. Disponível em <<http://www.bcb.gov.br/?SELIC-MES>>. Acesso em 10 mai. 2009.

TITMAN, S. **Urban Land Prices Under Uncertainty**. American Economic Review, 75 (3). p. 505-514. 1985

TOURINHO, O. A. F. **The Valuation of Reserves of Natural Resources: An Option Pricing Approach**; University of California, Berkeley, Phd. Dissertation, November 1979.

TRIGEORGIS, L. **Real Options - Managerial Flexibility and Strategy in Resource Allocation**; USA, MIT Press, 1996.

WILLIAMS, J. Real Estate Development as an Option. **Journal of Real Estate Finance and Economics**, 4. p. 191-208. 1991.

7 Anexo

7.1 - Fluxo de Caixa do Projeto Base

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Vp residual
(+) Aluguel Percebido	0	0	5.936	12.764	17.421	20.088	21.735	23.450	24.037	24.638	214.240
(+) Mall / Merchandising	0	0	476	1.033	1.225	1.477	1.705	1.789	1.834	1.880	16.348
(+) CDU	426	2.643	4.305	2.643	639	0	0	0	0	0	0
(+) Outras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Estacionamento (Res. Líq)	0	0	473	810	857	1.203	1.426	1.426	1.426	1.426	12.400
(-) Inadimplência Líq.	0	0	274	382	188	62	33	35	36	37	322
RECEITA BRUTA	426	2.643	10.916	16.868	19.954	22.706	24.833	26.630	27.261	27.907	242.666
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	0	0	1.504	1.661	1.052	994	1.039	1.075	1.094	1.113	9.678
(+) Gasto Operacional	0	0	380	589	440	399	433	453	464	474	4.122
(+) Lojas Vagas (cond. + FPP)	0	0	288	225	142	100	88	88	88	88	765
(+) FPP Institucional	0	0	708	600	200	200	200	200	200	200	1.739
OPEX	0	0	128	247	270	295	318	334	342	351	3.052
Lucro Operacional	426	2.643	9.412	15.207	18.902	21.712	23.794	25.555	26.167	26.794	232.988
(+) Depreciação			1.550	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	22.694
(=) LAIR	426	2.643	7.862	12.107	15.802	18.612	20.694	22.455	23.067	23.694	210.294
(-) IR (34%)	145	899	2.673	4.116	5.373	6.328	7.036	7.635	7.843	8.056	71.500
(=) Lucro Líquido	281	1.744	5.189	7.991	10.429	12.284	13.658	14.821	15.224	15.638	138.794
(+) Depreciação	0	0	1.550	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	22.694
(-) CAPEX	17.597	69.841	13.312	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) FCL	-17.316	-68.097	-6.573	11.091	13.529	15.384	16.758	17.921	18.324	18.738	161.488

7.2.**Resultados do fluxo de caixa descontado do projeto base**

Item	Valor
Taxa de desconto	14%
VPL	10.458
VP dos Fluxos	88.619
VP do Investimento	- 78.162
TIR	16,28%