

## CASO 9

Para analisar o investimento no Edifício de escritórios para renda diante do risco, usamos as referências para formatação dos cenários estressados, considerando ocupação em intervalo a partir dos prognósticos para o mercado (no Caso 8 estávamos com 96% de taxa de ocupação) até a taxa de ocupação do cenário referencial. Com respeito ao andamento da economia e às balizas de taxa referencial de juros e taxa de atratividade, a |AQI| será construída seguindo as expectativas do quadro seguinte.

Notar que nas arbitragens para o andamento da economia, seja no quadro seguinte, como na variação do PIB (aqui utilizado com reflexo direto no índice da atividade econômica) só andamos até 2027. Daí em diante, traçamos um cenário harmônico. Verificar o risco representado por comportamentos críticos a partir desse ano.

cenário para a economia								
cenário referencial - arbitragem de taxas de referência adiante								
taxas - % ano equivalente								
ano	inflação pelo IpcA	taxa referencial de juros			taxa de atratividade setorial			
		efetiva acima do IPca	nominal	efetiva depois de impostos	efetiva acima do IPca	nominal	efetiva depois de impostos	
2018	4,00%	3,50%	7,64%	2,40%	7,50%	7,50%	11,80%	5,85%
2019	2,50%	3,25%	5,83%	2,40%	na curva da taxa referencial efetiva	7,00%	9,67%	5,63%
2020	2,00%	3,00%	5,06%	2,26%		6,50%	8,63%	5,27%
2021	2,50%	2,75%	5,32%	1,97%		5,90%	8,55%	4,69%
2022	2,00%	2,75%	4,81%	2,04%		5,90%	8,02%	4,76%
2023	2,50%	2,75%	5,32%	1,97%		5,90%	8,55%	4,69%
2024	2,25%	2,75%	5,06%	2,01%		5,90%	8,28%	4,72%
2025	2,00%	2,70%	4,75%	2,00%		5,80%	7,92%	4,67%
2026	2,00%	2,70%	4,75%	2,00%		5,80%	7,92%	4,67%
2027 e adiante	2,00%	2,70%	4,75%	2,00%		5,80%	7,92%	4,67%