**ATENÇÃO**

* **ESTÁ AUTORIZADA CONSULTA A QUALQUER APONTAMENTO, OU TEXTO.**

* **É PERMITIDO O USO DE COMPUTADORES NA RESOLUÇÃO DA PROVA.**
* **PARA RESPONDER ÀS QUESTÕES, UTILIZAR OS QUADROS 1, 2 E 3, QUE TAMBÉM ESTÃO APRESENTADOS EM EXCEL PARA DOWNLOAD, SE NECESSÁRIO.**

* **TODOS OS VALORES DESCRITOS NO TEXTO ESTÃO EM MOEDA DA *data base*.**
* **ADMITE-SE QUE TODAS AS CONTAS E VALORES DESCRITOS NO TEXTO SEJAM AJUSTADOS NO TEMPO NO PATAMAR DE VARIAÇÃO DO IPCA, EM PERIODICIDADE MENSAL, SALVO OBSERVAÇÃO ESPECÍFICA EM CONTRÁRIO.**
* **AS TAXAS DESCRITAS ESTÃO NO CONCEITO DE *taxa equivalente, efetiva acima do IPCA*.**

Construa um modelo de análise que permita gerar indicadores econômicos e financeiros para dar suporte à decisão de investimento de potenciais cotistas de um FII, que adquire de um empreendedor (originador) prédio de escritórios pronto e 100% locado por quatro anos (| AQI | dentro do cenário referencial).

As áreas do empreendimento estão no quadro‑1.

quadro 1



Os parâmetros de inserção de mercado, de custos operacionais, de corretagem e de renovação de contratos, lançados no cenário referencial para o ciclo operacional do empreendimento estão indicados no quadro‑2.

As contas associadas à constituição do FII para aquisição do edifício pronto e operando estão dispostas no quadro‑3.  As contas de administração do FII estão calibradas em 4% da receita de locação.  Além disso, o FII tem despesas operacionais equivalentes a 20 R$ mil por mês, e recolhe 3% da receita para constituição do FRA.

quadro 2



quadro 3



**Importante:** **Todas as arbitragens adicionais admitidas para o cenário deverão ser devidamente indicadas nas respostas.**

Calcular os indicadores abaixo, indicando as posições limite alcançadas (confiabilidade de 90%), de acordo com as fronteiras de estresse estabelecidas para ocupação, aluguel e inflação.

1. VOI0 e VOI20, com TAT arbitrada com base num múltiplo (cabe ao aluno adotar e identificar esse múltiplo) do CDI vigente (admitir CDI em dez 2020=2,28%aa)
2. TIR obtida exclusivamente pela Renda
3. TIR considerando a venda do empreendimento no ano-20
4. Renda Média Anual sobre o Capital do FII
5. Pay Back primário e alavancado à TAT

**Respostas:**