

Cenário referencial e Orçamento

valores em R\$ mil da base, pelo Ipca

orçamento da implantação do empreendimento, na moeda da base, pelo Ipca

		datas e prazos (meses)	
i	compra do terreno e despesas correlatas	1 - 6	(14.000)
ii	projetos, planejamento e estruturação do empreendimento	2 - 6	(6.440)
iii	construção e equipamento do empreendimento (COP)	7 - 18	(46.000)

orçamento da operação do empreendimento dentro de um FII, na moeda da base, pelo Ipca

		ano-op 1	ano-op 2	ano-op 3	ano-op 4 e regime
iv	taxa de ocupação arbitrada % da ABL de 10.000 m2	70	85	90	100
v	aluguéis esperados renovação a cada 3 anos valor mensal / m2 ABL	64	70	76	84
vi	contas dos vazios valor mensal / m2 ABL	32			
vii	contas operacionais e de gestão (% da receita bruta, em média)	14,0 em FII 9,0 em SPE-LP			
viii	impostos sobre a receita (% da receita bruta)	0,00 em FII 14,53 em SPE-LP			
ix	recolhimento de FRA (% da receita bruta)	3,20			

- para o investidor pessoa física a estrutura em FII pode ser muito vantajosa

- edifícios corporativos não são planejados para apresentar vazios permanentes
- vazios em regime são analisados em cenários estressados
- sem FRA, o investimento em EBI é de risco aberto

- exige investimento
- há poucas situações no mercado local de ser possível financiar com prazo adequado

Fluxos para medida de indicadores

valores em R\$ mil da base, pelo Ijca

taxas no conceito de equivalente anual,
efetiva, acima do Ijca

ano-op ref	resultado operacional disponível RODi	fluxo para TIR sobre EXP-0		renda anual sobre EXP-0 ajustado pelo Ijca (%)	fluxo para payback primário de EXP-0	taxa de recuperação da capacidade de investimento acumulada (%)	valor arbitrado para saída do investimento	TIR para saída do investimento em cada ano-k	formação da TIR com saída no ano20
		parte do fluxo RODi	fluxo + valor20						
base		(71.934)	(71.934)		(71.934)		78.000		
1	2.787	2.787	2.787	3,87	(69.147)	3,87	76.970	10,88	-
2	4.287	4.287	4.287	5,96	(64.860)	9,83	75.954	7,57	-
3	4.813	4.813	4.813	6,69	(60.047)	16,52	74.951	6,75	-
4	7.166	7.166	7.166	9,96	(52.881)	26,49	73.962	7,09	-
5	7.350	7.350	7.350	10,22	(45.531)	36,70	72.986	7,36	-
6	7.385	7.385	7.385	10,27	(38.146)	46,97	72.023	7,55	-
7	7.385	7.385	7.385	10,27	(30.761)	57,24	71.072	7,70	-
8	7.385	7.385	7.385	10,27	(23.376)	67,50	70.134	7,83	-
9	7.385	7.385	7.385	10,27	(15.991)	77,77	69.208	7,93	-
10	7.385	7.385	7.385	10,27	(8.606)	88,04	68.294	8,02	-
11	7.385	7.385	7.385	10,27	(1.221)	98,30	67.393	8,10	-
12	7.385	7.385	7.385	10,27	6.164	108,57	66.503	8,18	1,17
13	7.385	7.385	7.385	10,27	13.549	118,84	65.625	8,24	2,33
14	7.385	7.385	7.385	10,27	20.934	129,10	64.759	8,30	3,28
15	7.385	7.385	7.385	10,27	28.319	139,37	63.904	8,36	4,07
16	7.385	7.385	7.385	10,27	35.704	149,63	63.060	8,41	4,73
17	7.385	7.385	7.385	10,27	43.089	159,90	62.228	8,46	5,29
18	7.385	7.385	7.385	10,27	50.474	170,17	61.407	8,50	5,76
19	7.385	7.385	7.385	10,27	57.859	180,43	60.596	8,54	6,16
20	7.385	7.385	67.181	10,27	65.244	190,70	59.796	8,58	8,58

Fluxos para medida de indicadores

valores em R\$ mil da base, pelo Ijca

taxas no conceito de equivalente anual,
efetiva, acima do Ijca

ano-op ref	resultado operacional disponível RODi	fluxo para TIR sobre EXP-0		renda anual sobre EXP-0 ajustado pelo Ijca (%)	fluxo para payback primário de EXP-0	taxa de recuperação da capacidade de investimento acumulada (%)	valor arbitrado para saída do investimento	TIR para saída do investimento em cada ano-k	formação da TIR com saída no ano20
		parte do fluxo RODi	fluxo + valor20						
base		(71.934)	(71.934)		(71.934)		78.000		
1	2.787	2.787	2.787	3,87	(69.147)	3,87	76.970	10,88	-
2	4.287	4.287	4.287	5,96	(64.860)	9,83	75.954	7,57	-
3	4.813	4.813	4.813	6,69	(60.047)	16,52	74.951	6,75	-
4	7.166	7.166	7.166	9,96	(52.881)	26,49	73.962	7,09	-
5	7.350	7.350	7.350	10,22	(45.531)	36,70	72.986	7,36	-
6	7.385	7.385	7.385	10,27	(38.146)	46,97	72.023	7,55	-
7	7.385	7.385	7.385	10,27	(30.761)	57,24	71.072	7,70	-
8	7.385	7.385	7.385	10,27	(23.376)	67,50	70.134	7,83	-
9	7.385	7.385	7.385	10,27	(15.991)	77,77	69.208	7,93	-
10	7.385	7.385	7.385	10,27	(8.606)	88,04	68.294	8,02	-
11	7.385	7.385	7.385	10,27	(1.221)	98,30	67.393	8,10	-
12	7.385	7.385	7.385	10,27	6.164	108,57	66.503	8,18	1,17
13	7.385	7.385	7.385	10,27	13.549	118,84	65.625	8,24	2,33
14	7.385	7.385	7.385	10,27	20.934	129,10	64.759	8,30	3,28
15	7.385	7.385	7.385	10,27	28.319	139,37	63.904	8,36	4,07
16	7.385	7.385	7.385	10,27	35.704	149,63	63.060	8,41	4,73
17	7.385	7.385	7.385	10,27	43.089	159,90	62.228	8,46	5,29
18	7.385	7.385	7.385	10,27	50.474	170,17	61.407	8,50	5,76
19	7.385	7.385	7.385	10,27	57.859	180,43	60.596	8,54	6,16
20	7.385	7.385	67.181	10,27	65.244	190,70	59.796	8,58	8,58

▪ 7,83% é a TIR
desse fluxo IR

Fluxos para medida de indicadores

valores em R\$ mil da base, pelo Ijca

taxas no conceito de equivalente anual,
efetiva, acima do Ijca

ano-op ref	resultado operacional disponível RODi	fluxo para TIR sobre EXP-0		renda anual sobre EXP-0 ajustado pelo Ijca (%)	fluxo para payback primário de EXP-0	taxa de recuperação da capacidade de investimento acumulada (%)	valor arbitrado para saída do investimento	TIR para saída do investimento em cada ano-k	formação da TIR com saída no ano20
		parte do fluxo RODi	fluxo + valor20						
base		(71.934)	(71.934)		(71.934)		78.000		
1	2.787	2.787	2.787	3,87	(69.147)	3,87	76.970	10,88	-
2	4.287	4.287	4.287	5,96	(64.860)	9,83	75.954	7,57	-
3	4.813	4.813	4.813	6,69	(60.047)	16,52	74.951	6,75	-
4	7.166	7.166	7.166	9,96	(52.881)	26,49	73.962	7,09	-
5	7.350	7.350	7.350	10,22	(45.531)	36,70	72.986	7,36	-
6	7.385	7.385	7.385	10,27	(38.146)	46,97	72.023	7,55	-
7	7.385	7.385	7.385	10,27	(30.761)	57,24	71.072	7,70	-
8	7.385	7.385	7.385	10,27	(23.376)	67,50	70.134	7,83	-
9	7.385	7.385	7.385	10,27	(15.991)	77,77	69.208	7,93	-
10	7.385	7.385	7.385	10,27	(8.606)	88,04	68.294	8,02	-
11	7.385	7.385	7.385	10,27	(1.221)	98,30	67.393	8,10	-
12	7.385	7.385	7.385	10,27	6.164	108,57	66.503	8,18	1,17
13	7.385	7.385	7.385	10,27	13.549	118,84	65.625	8,24	2,33
14	7.385	7.385	7.385	10,27	20.934	129,10	64.759	8,30	3,28
15	7.385	7.385	7.385	10,27	28.319	139,37	63.904	8,36	4,07
16	7.385	7.385	7.385	10,27	35.704	149,63	63.060	8,41	4,73
17	7.385	7.385	7.385	10,27	43.089	159,90	62.228	8,46	5,29
18	7.385	7.385	7.385	10,27	50.474	170,17	61.407	8,50	5,76
19	7.385	7.385	7.385	10,27	57.859	180,43	60.596	8,54	6,16
20	7.385	7.385	67.181	10,27	65.244	190,70	59.796	8,58	8,58

▪ ficando 20 anos, até o ano-11 não ocorre TIR, porque ainda não ocorreu payback

▪ TIR-20 depois de impostos