

ANEXO II - REFLEXO NA TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR) APÓS A ALTERAÇÃO DO VALOR DE VENDA (ALAVANCAGEM) DAS TIPOLOGIAS HMP E HMC - FL. 9/14

Alavancagem	UH	%
	1.500	
109.131,72	900	60,0%
150.967,56	300	20,0%
259.719,00	300	20,0%
482.184,00		
147.616,34	Média	

Investimento	UH
Unitário	1.500
-	-
151.206,31	- 226,8
12.857,03	- 19,3
30.241,26	- 45,4
-	-

LOTE 9		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	VPL	
Fluxo de Caixa - Anual R\$ MM		TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	9%
Receita Bruta		615,6	-	-	30,9	59,7	76,1	80,2	22,5	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	284,8
Alienação/Aluguel - Não Residencial (nR)																							
Receita Comercialização - Habitação		205,8	-	-	30,9	51,5	61,8	61,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137,3
HIS-1		98,2	-	-	14,7	24,6	29,5	29,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,5
HIS-2		45,3	-	-	6,8	11,3	13,6	13,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,2
HMP		77,9	-	-	11,7	19,5	23,4	23,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,0
HMC		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-20%	(-) Compartilhamento receita	- 15,6	-	-	- 2,3	- 3,9	- 4,7	- 4,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 10,4
Contraprestação		409,8	-	-	-	8,2	14,3	18,4	22,5	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	147,5
-10%	(-) Deduções	- 61,6	-	-	(3,1)	(6,0)	(7,6)	(8,0)	(2,3)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(2,7)	(28,5)
Receita Líquida		554,1	-	-	27,8	53,7	68,5	72,2	20,3	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	256,3
Custos e Despesas		- 72,9	(0,7)	(1,1)	(1,5)	(4,4)	(7,3)	(7,3)	(7,3)	(7,3)	(7,3)	(4,7)	(3,6)	(2,9)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(34,6)
EBITDA		481,2	- 0,7	- 1,1	26,3	49,3	61,2	64,9	13,0	16,7	16,7	19,2	20,3	21,1	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	221,7
-6,5%	(-) Tributos sobre a Renda	- 31,4	-	-	(1,7)	(3,2)	(4,0)	(4,2)	(0,8)	(1,1)	(1,1)	(1,3)	(1,3)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(14,5)
FLUXO DE CAIXA BRUTO		449,8	- 0,7	- 1,1	24,6	46,1	57,2	60,7	12,2	15,6	15,6	18,0	19,0	19,7	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	207,2
Investimentos em Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação Contas a Receber		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação Contas a Pagar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimentos em CAPEX		- 291,5	-	- 14,6	- 58,3	- 102,0	- 102,0	- 14,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 204,5
Terreno		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obras de Construções Habitacionais		- 226,8	-	- 11,3	- 45,4	- 79,4	- 79,4	- 11,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 159,2
Obras de Infraestrutura Pública		- 19,3	-	- 1,0	- 3,9	- 6,7	- 6,7	- 1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 13,5
Obras de Equipamentos Públicos		- 45,4	-	- 2,3	- 9,1	- 15,9	- 15,9	- 2,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 31,8
Obras de Equipamentos Públicos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL		158,3	- 0,7	- 15,7	- 33,7	- 55,9	- 44,8	46,1	12,2	15,6	15,6	18,0	19,0	19,7	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	2,6
Taxa Interna de Retorno		9,4%	- 0,7	- 16,4	- 50,1	- 106,0	- 150,8	- 104,7	- 92,5	- 76,9	- 61,3	- 43,3	- 24,3	- 4,6	15,8	36,1	56,5	76,9	97,2	117,6	138,0	158,3	