

Alavancagem	UH	%
	1.220	
109.131,72	732	60,0%
150.967,56	244	20,0%
259.719,00	244	20,0%
482.184,00		
147.616,34	Média	

Investimento	UH
Unitário	1.220
-	-
151.206,31	- 184,5
12.857,03	- 15,7
30.241,26	- 36,9
-	-

ANEXO II - REFLEXO NA TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR) APÓS A ALTERAÇÃO DO VALOR DE VENDA (ALAVANCAGEM) DAS TIPOLOGIAS HMP E HMC - FL. 11/14

LOTE 11		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		500,7	-	-	25,1	48,5	61,9	65,2	18,3	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	231,6
Alienação/Aluguel - Não Residencial (nR)																							
Receita Comercialização - Habitação		167,4	-	-	25,1	41,9	50,2	50,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111,6
HIS-1		79,9	-	-	12,0	20,0	24,0	24,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,3
HIS-2		36,8	-	-	5,5	9,2	11,1	11,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,6
HMP		63,4	-	-	9,5	15,8	19,0	19,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,3
HMC		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-20%	(-) Compartilhamento receita	- 12,7	-	-	- 1,9	- 3,2	- 3,8	- 3,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 8,5
Contraprestação		333,3	-	-	-	6,7	11,7	15,0	18,3	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	120,0
-10%	(-) Deduções	- 50,1	-	-	(2,5)	(4,9)	(6,2)	(6,5)	(1,8)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(2,2)	(23,2)
(=) Receita Líquida		450,6	-	-	22,6	43,7	55,7	58,7	16,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	208,5
(-) Custos e Despesas		- 59,3	(0,6)	(0,9)	(1,2)	(3,6)	(5,9)	(5,9)	(5,9)	(5,9)	(5,9)	(3,9)	(3,0)	(2,4)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(28,2)
(=) EBITDA		391,4	- 0,6	- 0,9	21,4	40,1	49,8	52,8	10,6	13,6	13,6	15,6	16,5	17,1	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	180,3
-6,5%	(-) Tributos sobre a Renda	- 25,5	-	-	(1,4)	(2,6)	(3,2)	(3,4)	(0,7)	(0,9)	(0,9)	(1,0)	(1,1)	(1,1)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(11,8)
(=) FLUXO DE CAIXA BRUTO		365,8	- 0,6	- 0,9	20,0	37,5	46,5	49,3	9,9	12,7	12,7	14,6	15,5	16,0	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	168,5
(-) Investimentos em Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação Contas a Receber		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação Contas a Pagar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Investimentos em CAPEX		- 237,1	-	- 11,9	- 47,4	- 83,0	- 83,0	- 11,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 166,4
Terreno		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obras de Construções Habitacionais		- 184,5	-	- 9,2	- 36,9	- 64,6	- 64,6	- 9,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 129,5
Obras de Infraestrutura Pública		- 15,7	-	- 0,8	- 3,1	- 5,5	- 5,5	- 0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 11,0
Obras de Equipamentos Públicos		- 36,9	-	- 1,8	- 7,4	- 12,9	- 12,9	- 1,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 25,9
Obras de Equipamentos Públicos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL		128,8	- 0,6	- 12,7	- 27,4	- 45,5	- 36,4	37,5	9,9	12,7	12,7	14,6	15,5	16,0	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	2,1
Taxa Interna de Retorno		9,4%	- 0,6	- 13,3	- 40,7	- 86,2	- 122,6	- 85,1	- 75,2	- 62,5	- 49,9	- 35,2	- 19,8	- 3,8	12,8	29,4	46,0	62,5	79,1	95,7	112,2	128,8	