



Laudo de Avaliação Econômico-Financeira de 2.380
jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das
Allamandas

Dezembro de 2017

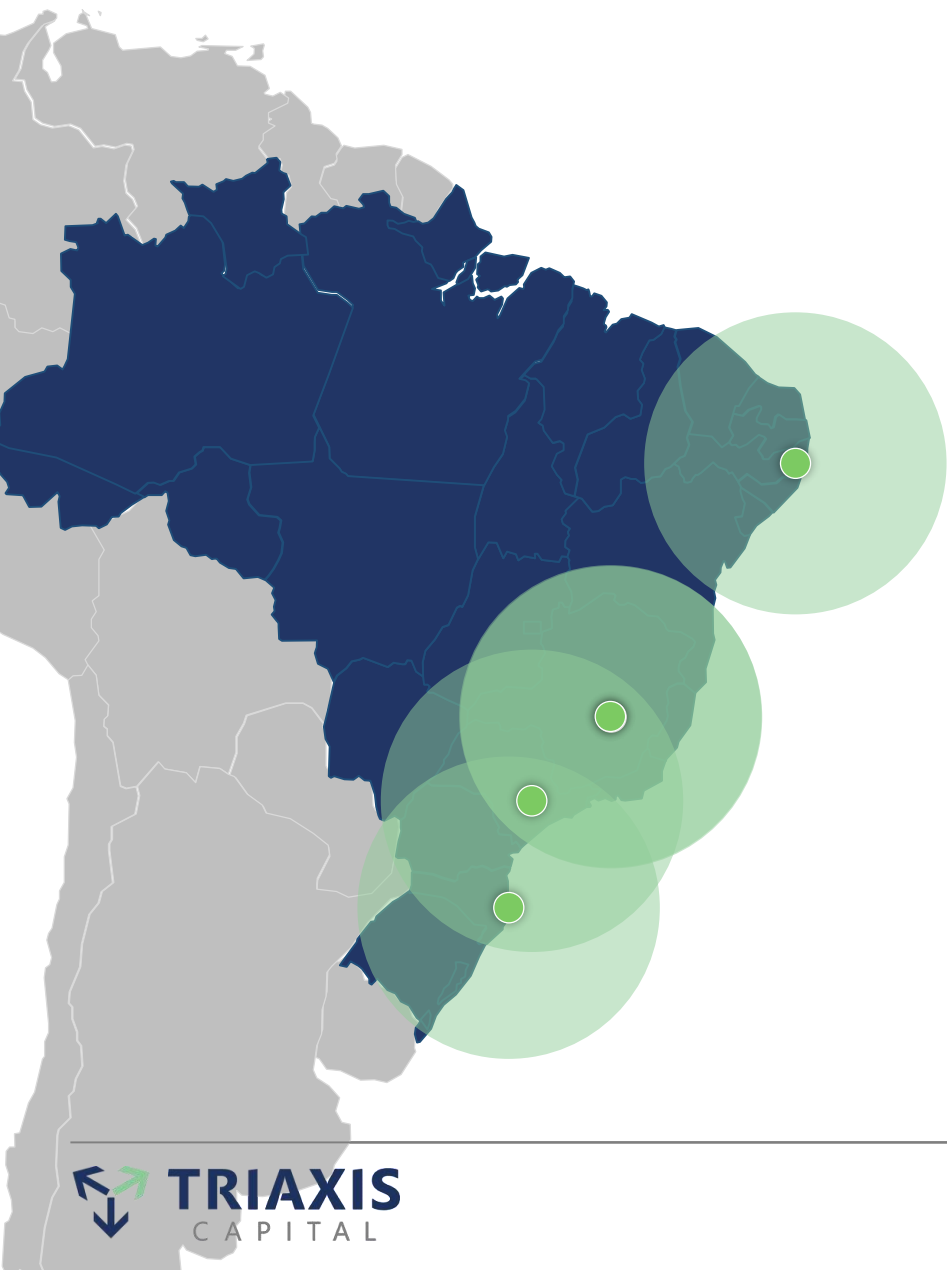


Índice

1. Informação do Avaliador
2. Caracterização do Estudo
3. Análise de Mercado
4. Caracterização dos ativos sob avaliação
5. Projeções Econômico-Financeiras
6. Resumo da Avaliação

Informação do Avaliador

Triaxis: Presença nacional com forte atuação regional em três verticais



FUNDOS DE
INVESTIMENTO

FUSÕES,
AQUISIÇÕES &
CAPTAÇÃO DE
DÍVIDAS

ASSESSORIA
ESTRATÉGICA, DE
REESTRUTURAÇÃO &
DE TURNAROUND

FUNDOS DE INVESTIMENTO: Experiência em transações de Capital & participação ativa na gestão das companhias investidas

186

Milhões de reais sob Gestão Criatec II

30

Milhões de reais sob Gestão Criatec I

18

Investimentos
Criatec I

32

Investimentos
Criatec II

136

Milhões em ROB da carteira em 2016
Criatec I e II

6

PMEs entre as que mais cresceram no Brasil
Criatec I

Agentes
Reguladores e
de Supervisão



Atuação em Serviços Financeiros: Desde Reestruturações Complexas a Aberturas de Capital



Assessoria em Operações de Fusões e Aquisições

01:

Elaboração da Laudo de Avaliação da Empresa

- Atribuição do Valor Justo da empresa;
- Modelagem Financeira

02:

Venda Parcial ou Integral de Participação Acionária ou Unidade de Negócio:

- Diagnóstico empresarial;
- Análise do Mercado;
- Modelagem Financeira;
- Preparação da companhia para etapas de Auditoria Contábil
- Identificação e negociação com potenciais compradores;
- Coordenação de processos de *due diligence*;
- Apoio na negociação dos termos da operação.

03:

Incorporações ou Joint Ventures:

- Análise das tendências do mercado;
- Análise dos ativos tangíveis e intangíveis da empresa;
- Definição do perfil e abrangência do processo;
- Mapeamento de empresas conforme perfil;
- Avaliação operacional e financeiras das empresas-alvo;
- Coordenação de processos de *due diligence*;
- Apoio na negociação dos termos da operação.

Captação de Recursos via Instrumentos de Dívida

01:

Captação de Financiamentos com Bancos de Desenvolvimento e outras Instituições de Fomento

- Análise da situação atual da empresa;
- Identificação das linhas de financiamento mais adequadas para o perfil da empresa e seu momento atual;
- Elaboração e submissão do projeto de captação;
- Acompanhamento da análise e aprovação do projeto.

02:

Captação de Financiamentos com Bancos Comerciais e outras instituições

- Diagnóstico e Adaptação para acesso ao mercado;
- Suporte na escolha da opção que maximiza valor ao acionista;
- Modelagem financeira;
- Identificação e negociação com potenciais investidores.

03:

Captação de Financiamentos no Mercado de Capitais

- Diagnóstico e preparação para Oferta Pública, *Private Placement*, entre outros;
- Estruturação de FIDC's, CRI's, CCB's, CCI's, entre outros
- Coordenação de todo o processo de acesso ao Mercado de Capitais;
- Suporte e assessoria na prospecção de investidores e *Roadshow*;
- Análise do Mercado;
- Modelagem financeira;
- Adaptação aos requerimentos de companhias de capital aberto.

Transações de M&A Realizadas: Experiência que se soma às aquisições realizadas através de nossos fundos de Private Equity

AUX
AUX INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
奧克斯國際控股有限公司

nansen

Assessoria na venda parcial da Nansen para a chinesa AUX International

M&A Sell Side

SIEMENS

SENERGY

Assessoria na venda de 100% da Senergy para a Siemens

M&A Sell Side

 **HEXAGON**

ARVUS

Assessoria na venda de 100% da Arvus para a empresa sueca Hexagon

M&A Sell Side

 **Stoller**

rizoflora
BIOTECHNOLOGIA

Assessoria na venda de 100% da Rizoflora para a Stoller

M&A Sell Side


C.E.S.A.R.

meantime
mobile creations

Venda de 100% da Meantime Mobile Creations para o CESAR

M&A Sell Side

 **VIDA**
biotecnologia

Assessoria na compra da Biotek pela Vida Biotecnologia

M&A Buy Side


IVChealth
 **In Vitro Cells**  **longevidade saudável**
EDUCAÇÃO CONTINUADA SAÚDE E BEM-ESTAR

Assessoria na criação da IVC Health, JV entre a InVitro Cells e Longevidade Saudável

Joint Venture

GRUPORPH
O amanhã que o hoje merece

Assessoria na captação de segundo round de investimento no Grupo RPH

Investimento


WEG
 **welle**
laser technology

Assessoria na venda parcial da Welle Laser para a WEG Participações

M&A Sell Side

Cientes de Serviços Financeiros distribuídos em diversos setores

-  Polpa de Frutas
-  RH / Staff para Eventos
-  Segurança e Vigilância
-  Clínicas Médicas
-  Tecnologia / Softwares



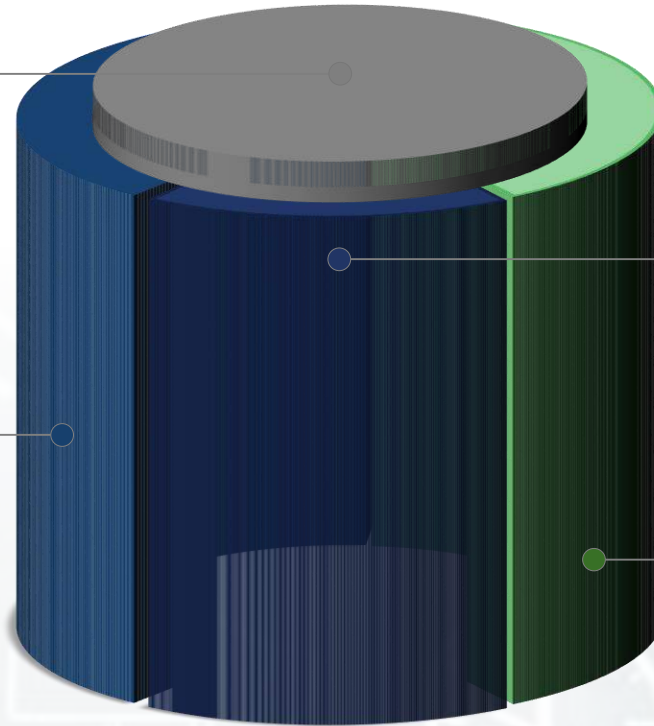
- Tecnologia Jurídica 
- Cervejas Artesanais 
- Sorvetes e Picolés 
- Distribuição de Eletricidade 
- Academias de Alta Renda 

Em Assessoria, focamos na maximização de valor para os acionistas, integrando estratégias de acordo com a situação de cada caso

Maximização do Valor da Companhia

Estruturação Operacional:

- Foco em Preservação & Reconstituição de Margens Operacionais através de:
- Planejamento Estratégico;
 - Estruturação Societária;
 - Negociação com clientes/fornecedores;
 - Otimização fabril e de produção;
 - Estratégias Fiscais;
 - Precificação dos produtos com foco em Margem de Contribuição Global;
 - Reorganização da equipe;
 - Outras áreas de experiência da Equipe Triaxis



Assessoria/Gestão de Caixa



Negociação de Dívidas e outros Passivos

- Endividamento Financeiro
- Fornecedores
- Clientes
- Fisco
- Trabalhista/Sindicatos

Caracterização do Estudo

Caracterização do Estudo: Objetivos do Estudo e Definição do Escopo da Avaliação

A E, H & R INVESTIMENTOS LTDA. (“TRIAXIS”) foi contratada pelo BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CARE 11 (“FUNDO”), administrado pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. (“ADMINISTRADORA”) e gerido pela H11 GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“GESTORA”), para elaborar uma avaliação econômico financeira pelo método do fluxo de caixa descontado de um lote de 2.380 jazigos totalmente construídos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas, localizado em Londrina, estado de Paraná (“ATIVOS AVALIADOS”).

A data-base utilizada para este Laudo de Avaliação é de 15 de Dezembro de 2017.

Na elaboração deste Laudo de Avaliação, foram utilizados dados e informações gerenciais e contábeis históricas e projetadas, não auditadas, fornecidas principalmente pela GESTORA do FUNDO, na forma de documentos e reuniões com empregados, consultores, gerentes, diretores e administradores. A TRIAXIS assumiu como verdadeiros os dados e informações e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade.

Este laudo de avaliação foi preparado exclusivamente para fins de apuração do Valor Econômico Justo dos ATIVOS AVALIADOS objetos desta avaliação.

Este Laudo de Avaliação não constitui um julgamento, opinião ou recomendação à administração ou gestores do Fundo ou qualquer terceiro quanto à conveniência e oportunidade, ou quanto à decisão de realização de aquisição dos Ativos Avaliados.

A TRIAXIS, seus administradores, empregados, consultores ou representantes não fazem, nem farão, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou garantia em relação à precisão ou completude de quaisquer Informações disponibilizadas pela Companhia ou por terceiros por ela contratados utilizadas para a elaboração deste Laudo de Avaliação.

Para a elaboração deste Laudo de Avaliação, a TRIAXIS utilizou informações e dados não auditados por terceiros fornecidos pela Companhia. O escopo do trabalho de Laudo de Avaliação realizado para o FUNDO não incluiu auditoria das demonstrações financeiras de forma que a TRIAXIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras detentoras dos ATIVOS AVALIADOS e eventuais ônus existentes sobre os mesmos não foram considerados.

Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos ocorridos após a data de emissão deste Laudo de Avaliação, exceto aqueles indicados ao longo do documento.

O resultado da avaliação apresentado neste LAUDO representa a melhor estimativa considerando as informações obtidas durante o trabalho e as discussões e reflexões mais relevantes sobre os riscos, oportunidades e expectativas de resultados para os ATIVOS AVALIADOS que foram discutidas, definidas e validadas junto aos gestores e seus principais representantes, considerando o seu atual estágio de desenvolvimento.

Principais Procedimentos Aplicados

Nossos estudos compreenderam os seguintes procedimentos principais:

1. Organização das informações disponíveis sobre o lote de 2.380 jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas, localizado em Londrina, estado do Paraná;
2. Revisão das premissas de exploração do lote de 2.380 jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas, localizado em Londrina, estado do Paraná, com o objetivo de validar, de forma independente, as premissas neles consideradas, avaliando a sua fundamentação, sua forma de elaboração, seus objetivos, a sua razoabilidade e os consequentes resultados projetados;
3. Elaboração de modelagem financeira específica do lote de jazigos;
4. Análise e discussão com gestores da razoabilidade das premissas operacionais, comerciais e de investimento considerado no projeto de exploração do lote de 2.380 jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas, localizado em Londrina, estado do Paraná, analisando informações de mercado que embasaram tais premissas, complementando este embasamento com pesquisas próprias;
5. Análise do Custo de Capital requerido para os ATIVOS AVALIADOS, que serviu de base para definição da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros.
6. Revisão dos aspectos tributários e contábeis que podem afetar as projeções, como regras de reconhecimento da depreciação, gastos pré-operacionais e outras regras específicas deste tipo de investimento;
7. Pesquisa sobre transações ocorridas em empreendimentos naquela região;
8. Análise dos aspectos macroeconômicos que podem afetar o Projeto e as simulações de cenários;
9. Elaboração de Laudo.

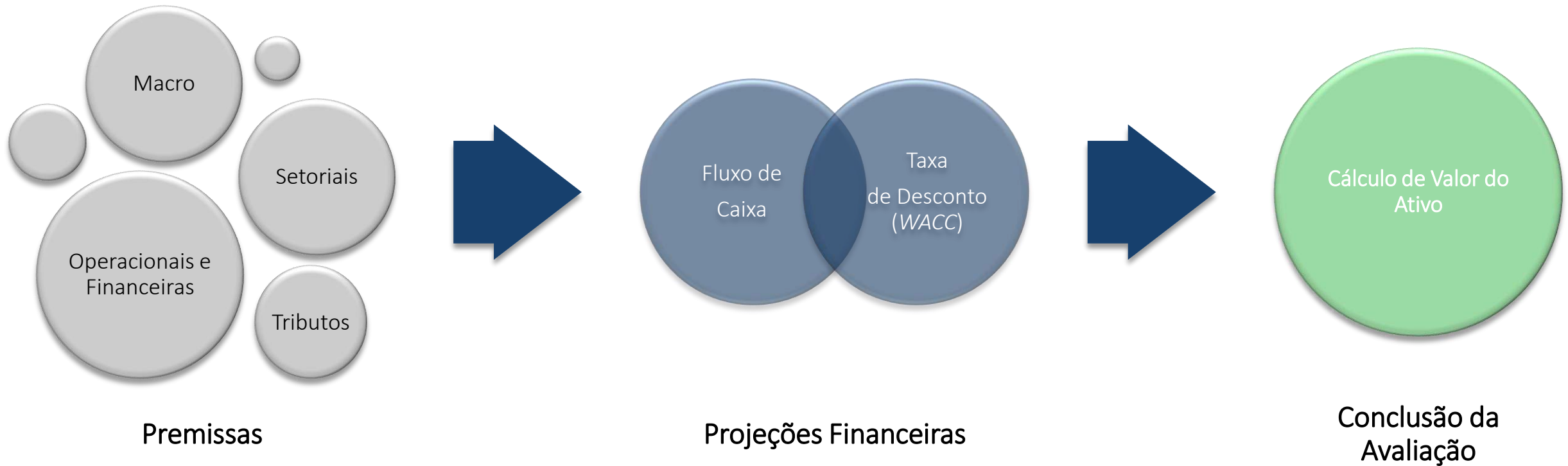
Metodologia

Data Base da Avaliação	15 de Dezembro de 2017
Ativo Avaliado	Lote de 2.380 jazigos totalmente construídos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas, localizado em Londrina, estado do Paraná.
Metodologia de Avaliação	Fluxo de Caixa da Firma Descontado referente ao Lote de 2.380 jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas por um período de projeções anuais de dez anos com perpetuação de fluxo de caixa remanescente a partir deste ponto. Consideramos que esta é a abordagem mais adequada para capturar os fundamentos de valor de um projeto com prazo indefinido.
Projeções	Refletiram as informações e premissas obtidas no levantamento junto à administração do Cemitério com o objetivo de quantificar os resultados do plano de negócio do empreendimento do lote de 2.380 jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas, localizado em Londrina, estado do Paraná.
Moeda	Projeções em Reais Nominais.
Horizonte	Janeiro de 2018 a Dezembro de 2028, considerando perpetuidade após esta data devido à existência de fluxo de caixa residual pela existência de inadimplência em Taxas de Manutenção e Compras Parceladas. Projeção em bases anuais.
Taxa de Desconto	Custo Médio Ponderado de Capital (<i>Weighted Average Cost of Capital - WACC</i>) nominal de Taxa de desconto de 13,93% a.a.

Metodologia

Fluxo de caixa descontado

- O método do Fluxo de Caixa Descontado considera que o valor econômico de um negócio ou ativo é resultante do valor presente dos fluxos de caixa líquidos a serem gerados pela operação no futuro.
- A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado é apresentada de forma esquematizada a seguir:



Custo de Capital (Taxa de Desconto do Fluxo de Caixa)

A taxa de desconto que determinará o valor dos ativos sob avaliação equivale ao Custo do Capital Próprio do investimento neste ativo. Esta taxa foi determinada com base na teoria fundamental do mercado de capitais denominada **CAPM** (*Capital Assets Pricing Model*).

A aplicação prática deste modelo, com as definições das premissas, foi realizada sob o princípio de que os mercados acionários latinos americanos estão integrados aos mercados globais e, portanto, partiu-se do ponto de vista de um investidor com carteiras internacionalmente diversificadas, utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$\text{Taxa de Equity em Reais (ke)} = [1 + \text{Taxa Livre de Risco} + (\text{Prêmio de Mercado Global} \times \text{Beta Ante Índice Global})] \times [(1 + \text{Inflação Brasil}) / (1 + \text{Inflação EUA})] - 1$$

Taxa de Dívidas (kd) = Taxa proveniente de fontes de mercado para operações de dívida

$$\text{WACC} = [\text{kd} \times (1 - \text{Taxa de Imposto de Renda no país de operação do empreendimento/companhia}) \times \text{Participação de Dívida na Estrutura de Capital}] + (\text{ke} \times \text{Participação de Equity na Estrutura de Capital})$$

Dessa forma, na composição das fórmulas, foram utilizados os seguintes parâmetros:

(1) Taxa Livre de Risco	3,02%	(1) Ke (Custo de Capital Próprio)	12,8%
(2) Beta da Empresa	0,87x	(2) Capital próprio do Investimento	70%
(3) Equity Risk Premium	5,86%	(3) Endividamento do Investimento	30%
(4) Taxa de Inflação Futura Brasil	5,50%	(4) Kd (Taxa de Juros das Dívidas)	25,0%
(5) Taxa de Inflação Futura EUA	1,10%	(5) Alíquota de IRPJ +CSLL	34%
Ke (Custo do Capital Próprio)	12,8%	WACC (Média Ponderada do Custo de Capital)	13,93%

Utilizamos a taxa nominal apurada para o desconto do fluxo anual projetado. Utilizamos este procedimento porque todas as projeções foram feitas em reais nominais, considerando os apropriados índices de correção monetária para cada premissa.

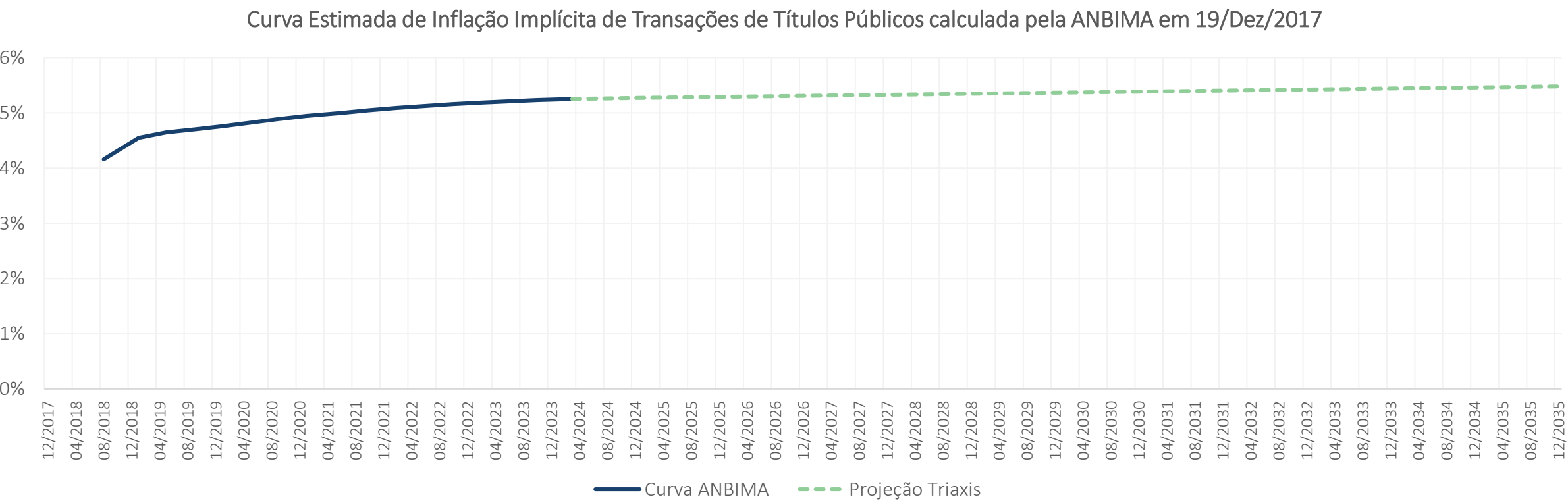
Premissas Econômicas: Histórico dos últimos 5 anos para Taxas de Juros para Dívida do Tesouro Americano Genérica de prazo de 30 anos

Histórico dos últimos 5 anos para Taxas de Juros para Dívida do Tesouro Americano Genérica de prazo de 30 anos



Taxa Livre de Risco utilizada é equivalente à media dos últimos 5 anos, próxima dos valores de Mercado atuais: **3,02% a.a.**

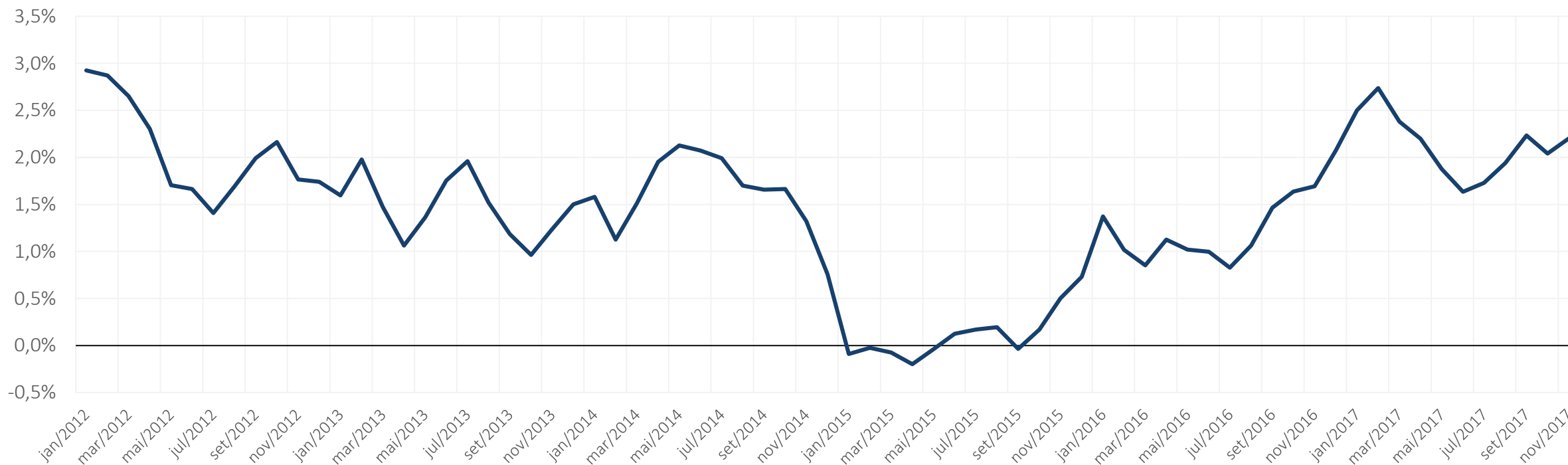
Premissas Econômicas: Taxa de Inflação Futura no Brasil



Inflação Futura Brasil: 5,50% a.a.

Premissas Econômicas: Taxa de Inflação Americana

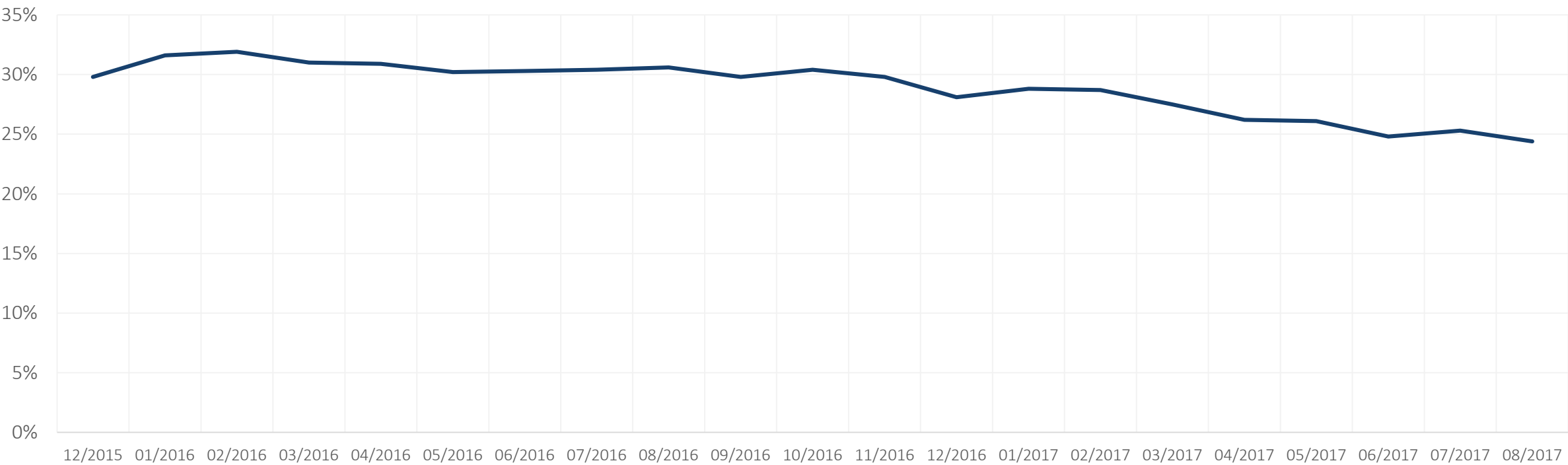
Histórico dos últimos 5 anos para Taxas de Inflação de 12 meses ao Consumidor dos Estados Unidos – (% a.a.)



Taxa de Inflação Americana utilizada: 1,10% a.a

Premissas Econômicas: Taxa de Juros às Empresas no Brasil

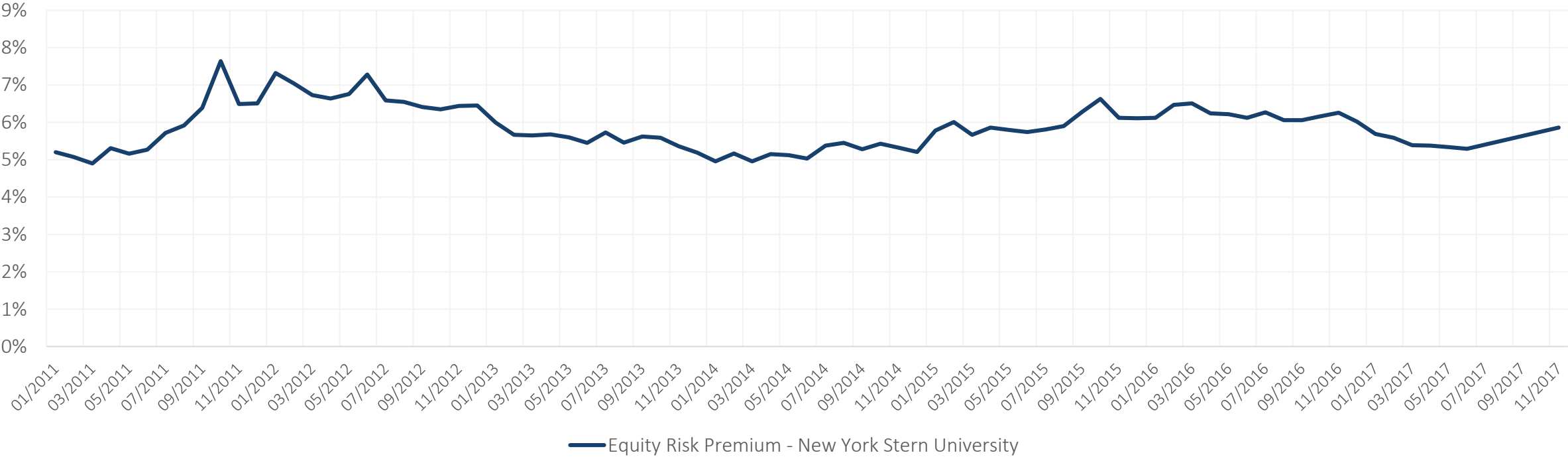
Taxas de Juros em Crédito do Sistema Financeiro – Recursos Livres – Crédito para Pessoas Jurídicas



Taxa de Juros para segmento corporativo utilizada: 28,9% a.a.

Premissas Econômicas: *Equity Risk Premium*

Curva Estimada de Inflação Implícita de Transações de Títulos Públicos calculada pela ANBIMA em 19/Dez/2017



Prêmio de Mercado Global (*Equity Risk Premium*) utilizado: 5,86% a.a.

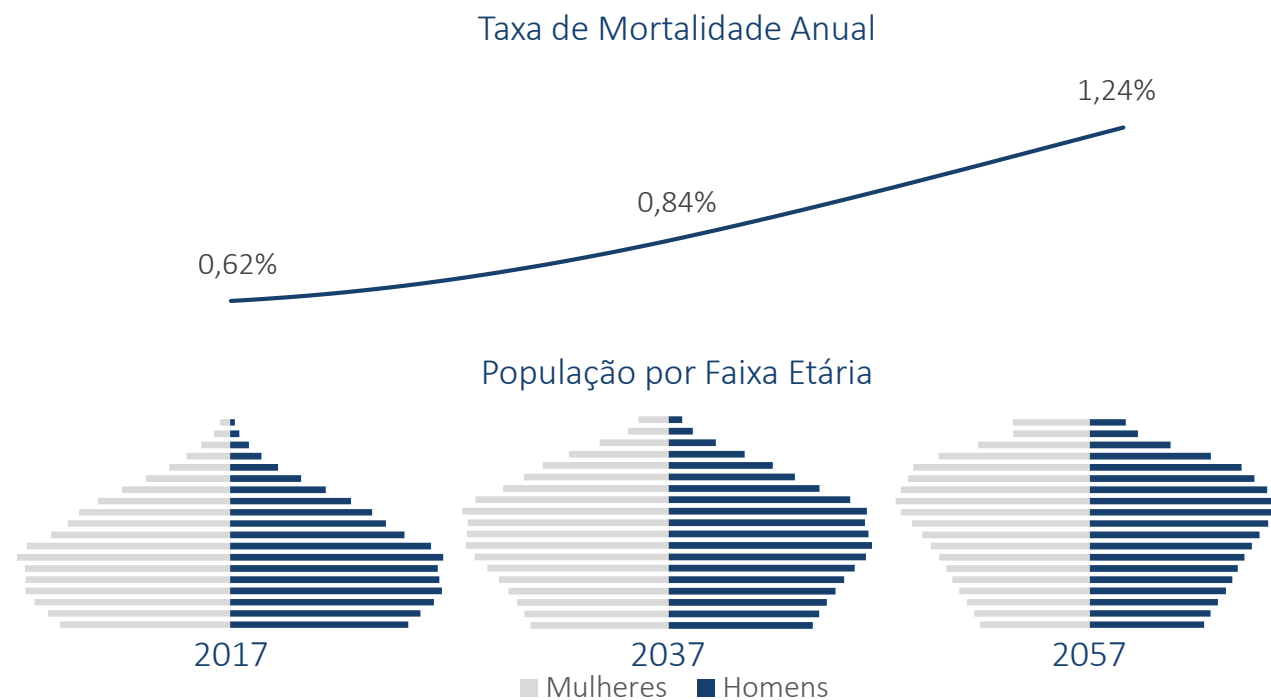
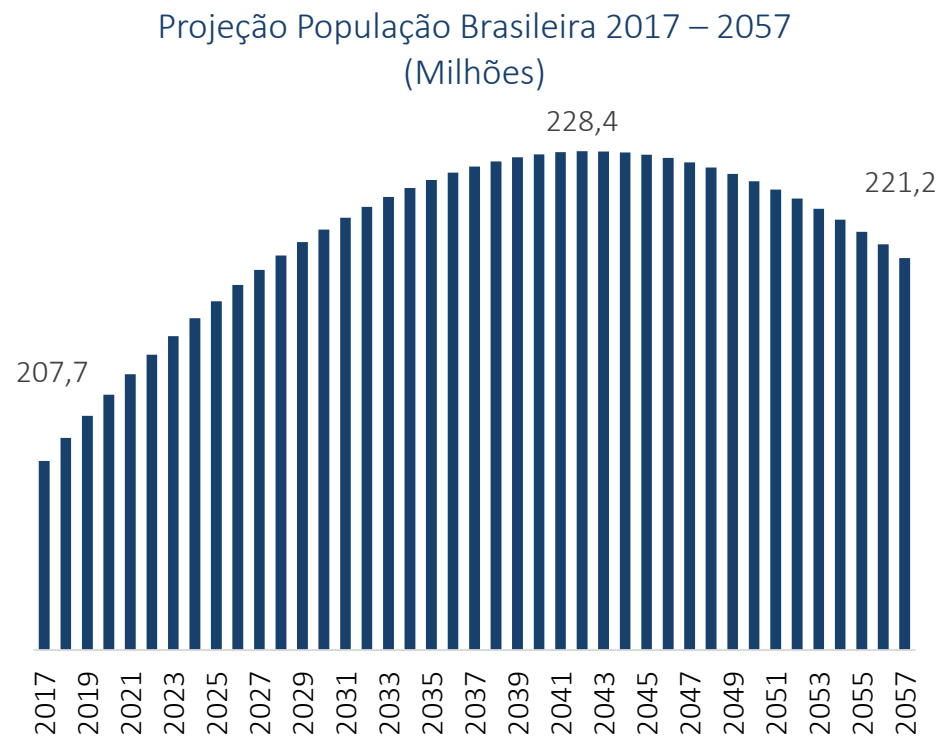
Análise de Mercado

Produtos e Serviços abrangidos pelo Setor de *Death Care* Brasileiro



Demanda: Crescimento da População e Taxas de Mortalidade

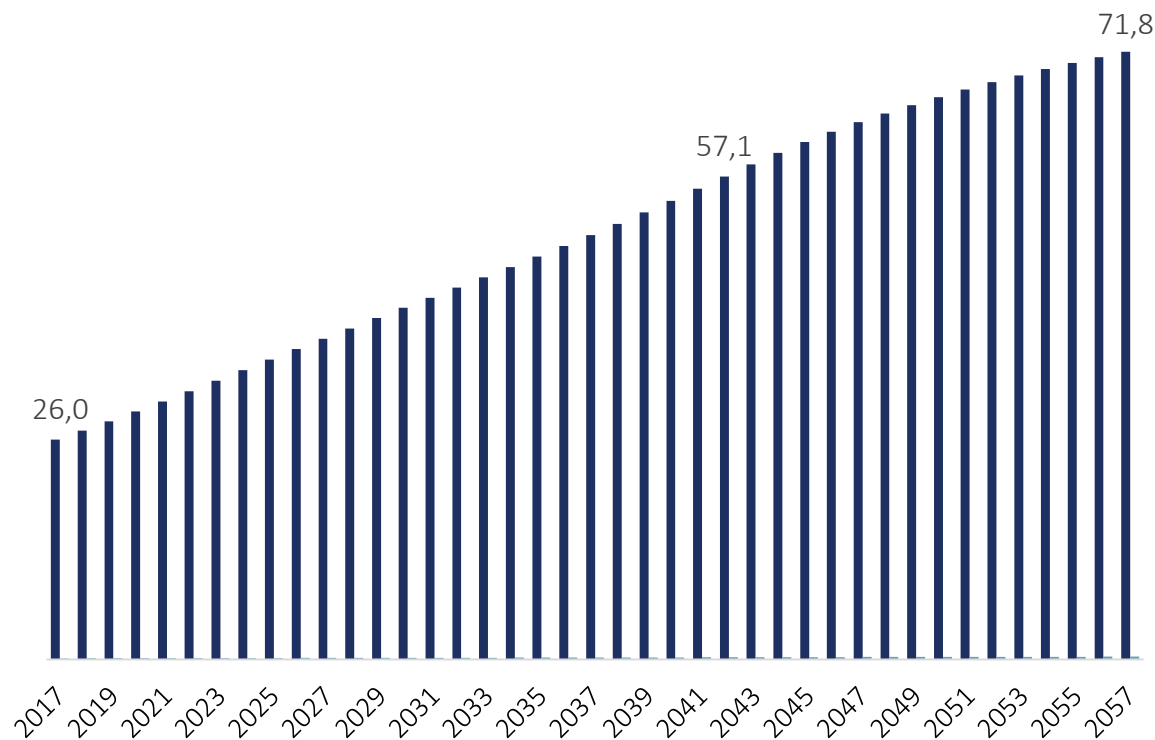
Mesmo com tendência de queda na fecundidade dos brasileiros para anos futuros, ainda há projeção de crescimento da população para os próximos 20 anos...



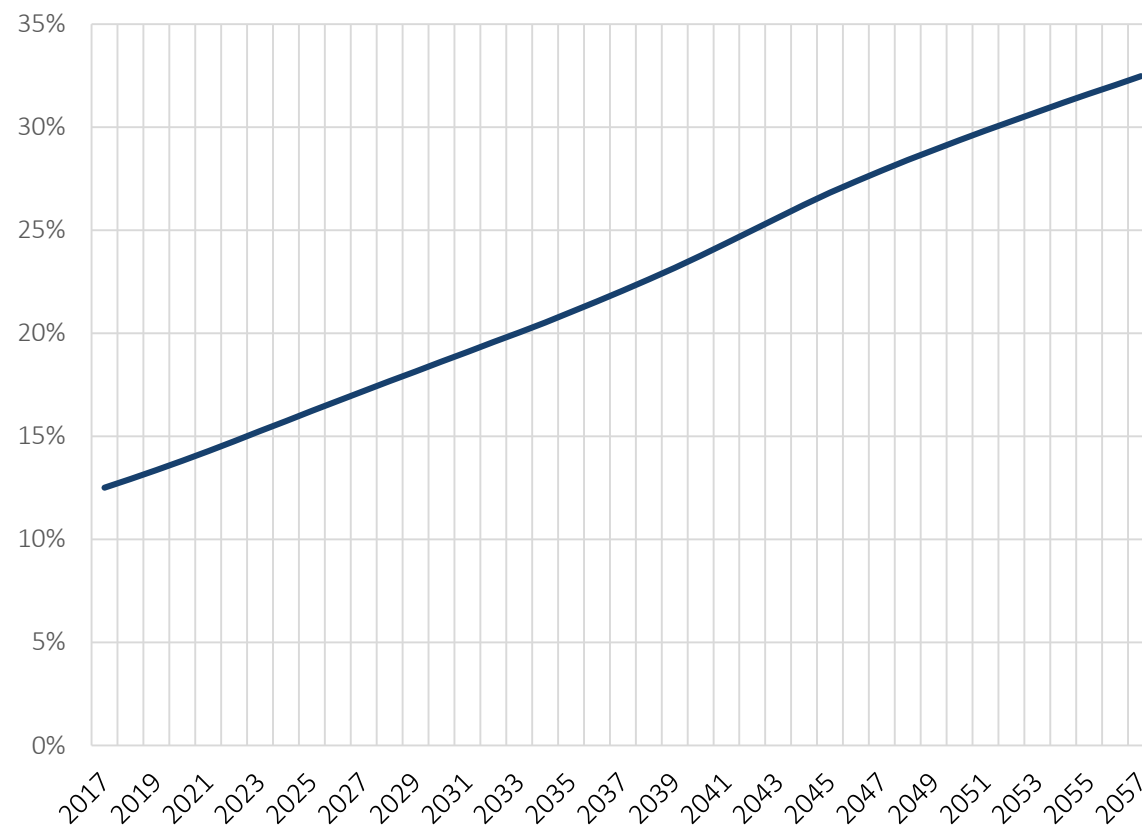
...fator que, somado às tendências de evolução da estrutura de faixa etária, favorece o desenvolvimento do setor de *Death Care*

Demanda por itens antecipados: Jazigos, Cremação e Planos Funerários

Projeção População Brasileira acima de 59 anos de idade:
2017 – 2057 (Milhões)



Percentual da População Brasileira acima de 59 anos de idade



O envelhecimento e crescimento da população brasileira amplia consideravelmente o mercado potencial para Planos Funerários e Seguros e itens antecipados como jazigos e cremações

Divisão do Mercado de *Death Care* no Brasil

O mercado de *Death Care* brasileiro é composto por companhias voltadas para os **Serviços, Seguros e Planos de Assistência Funerários** e também por **Funerárias, Cemitérios e Crematórios**

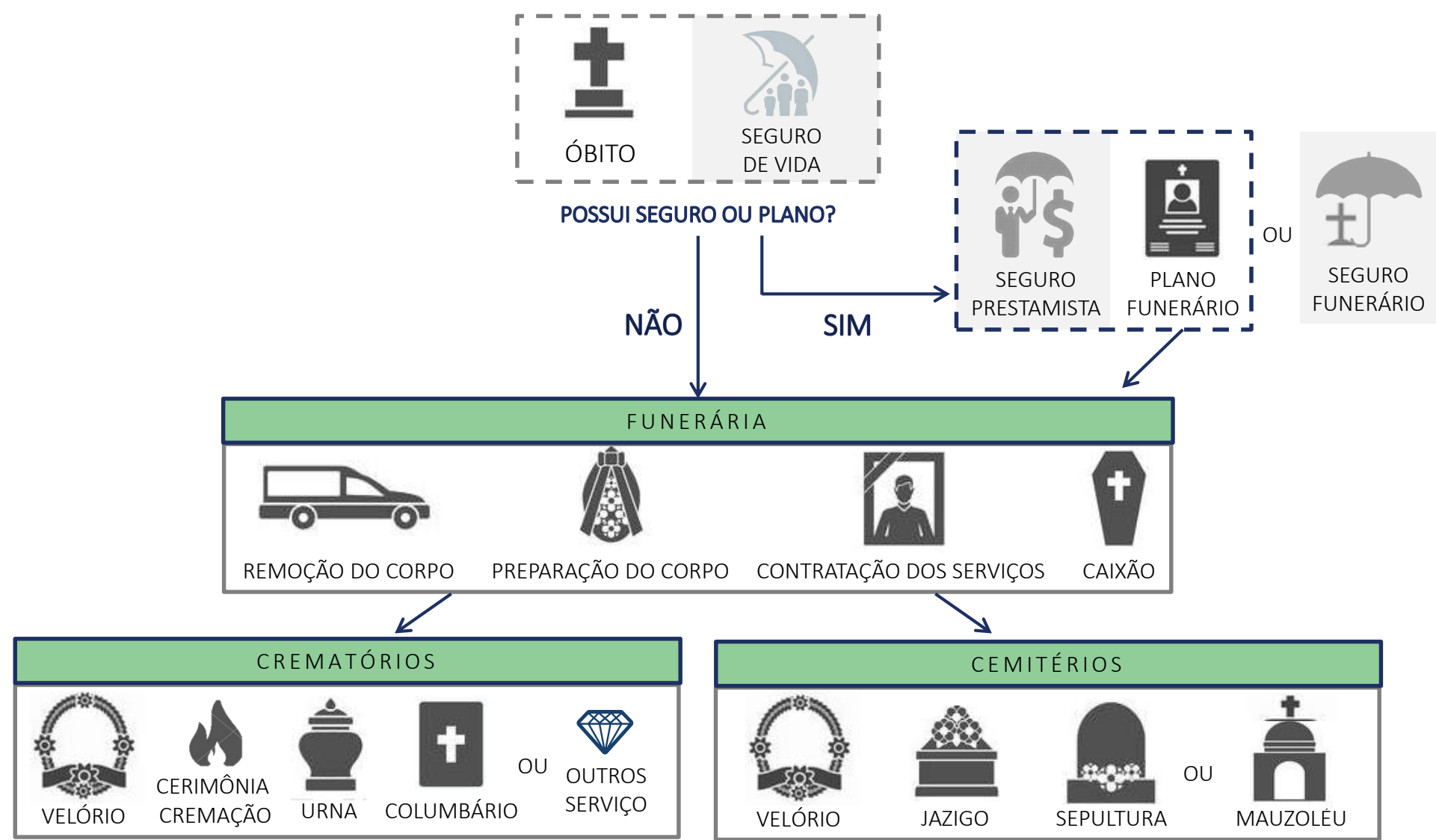
- Em 2015 no Brasil existiam 11.700 companhias que atuavam no setor de *Death Care*, como funerárias, cemitérios, operadoras de planos funerários e prestadoras de serviços de *Death Care*, movimentando aproximadamente R\$ 7,0 bilhões;
- Segundo dados da Associação Brasileira de Empresas e Diretores do Setor Funerário (ABREDIF) e do CTAF (Centro de Tecnologia em Administração Funerária), o setor de Funerárias no Brasil tem legalizadas aproximadamente 5.500 empresas funerárias em funcionamento que juntas acumulam crescimento de 30% nos últimos cinco anos, chegando a faturar cerca de R\$ 2 bilhões em 2015, empregando 50.000 colaboradores diretos, sendo 98,0% delas privadas e grande parte familiares;
- Os serviços funerários são prestados por companhias que oferecem serviços de transporte e repatriamento do corpo, assistência ao sepultamento ou à cremação, assistência jurídica, entre outros atuando como prestadoras de serviços ou ainda por meio de Planos de Assistência a Funeral que incluem esses serviços;
- Segundo dados da Universidade de São Judas Tadeu, existem no Brasil cerca de 600 cemitérios dos quais 75% municipais e 25% particulares.

Tendências do Setor: Taxas de Cremação em países selecionados



Ainda que o setor como um todo possua tendência de crescimento de faturamento, há movimento de ruptura dos padrões de consumo vigentes no Brasil, demandando foco em qualidade de serviços e ganho de *market share*

Fluxo de atividades relacionadas ao setor de Death Care no Brasil



Baixa Regulamentação: Oportunidade ou Barreira de Entrada?

Atualmente, o país não possui dispositivos na Constituição para regular a maior parte do setor de *Death Care*, que é regulamentado por dispositivos gerais do Código de Defesa do Consumidor e vistoriado pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária.

- No caso dos Cemitérios e Crematórios, não há uma legislação federal que regule a operação, apenas alguns municípios possuem legislação própria para a regularização do setor, como Porto Alegre, Curitiba e recentemente, Rio de Janeiro;
- Devido a disputa entre as empresas de planos de assistência funerária e as seguradoras pelo mercado de previdência de *Death Care*, no final de 2014, a Comissão de Assuntos Sociais (CAS) aprovou um projeto de lei que regula as regras específicas para a comercialização dos planos de assistência funerária e para a fiscalização de companhias que atuam no segmento;
- Em 05 de maio de 2016 foi sancionada a lei 13.261, que trata da "A comercialização de planos de assistência funerária será de responsabilidade de empresas administradoras de planos de assistência funerária regularmente constituídas, e a realização do funeral será executada diretamente por elas, quando autorizadas na forma da lei, ou por intermédio de empresas funerárias cadastradas ou contratadas."
- No mesmo período a SUSEP colocou em consulta pública o ato normativo, regulando a distinção de seguro funerário, trazendo a distinção entre o Seguro oferecido por seguradoras dos planos assistenciais, oferecidos pelas demais empresas;

Planos de Assistência Funeral:

"Considera-se plano ou serviço de assistência funerária o conjunto de serviços contratados a serem prestados ao titular e a seus dependentes na realização das homenagens póstumas"

Seguros de Assistência Funeral:

"O Seguro Funeral tem por objetivo garantir aos beneficiários uma indenização, limitada ao valor do capital segurado contratado, na forma de reembolso de despesas ou de prestação de serviços, desde que relacionados à realização do funeral, no caso de ocorrência de morte do segurado principal ou dos seus dependentes."

Previdência do Mercado Funerário: Seguro Funeral vs. Plano Funeral

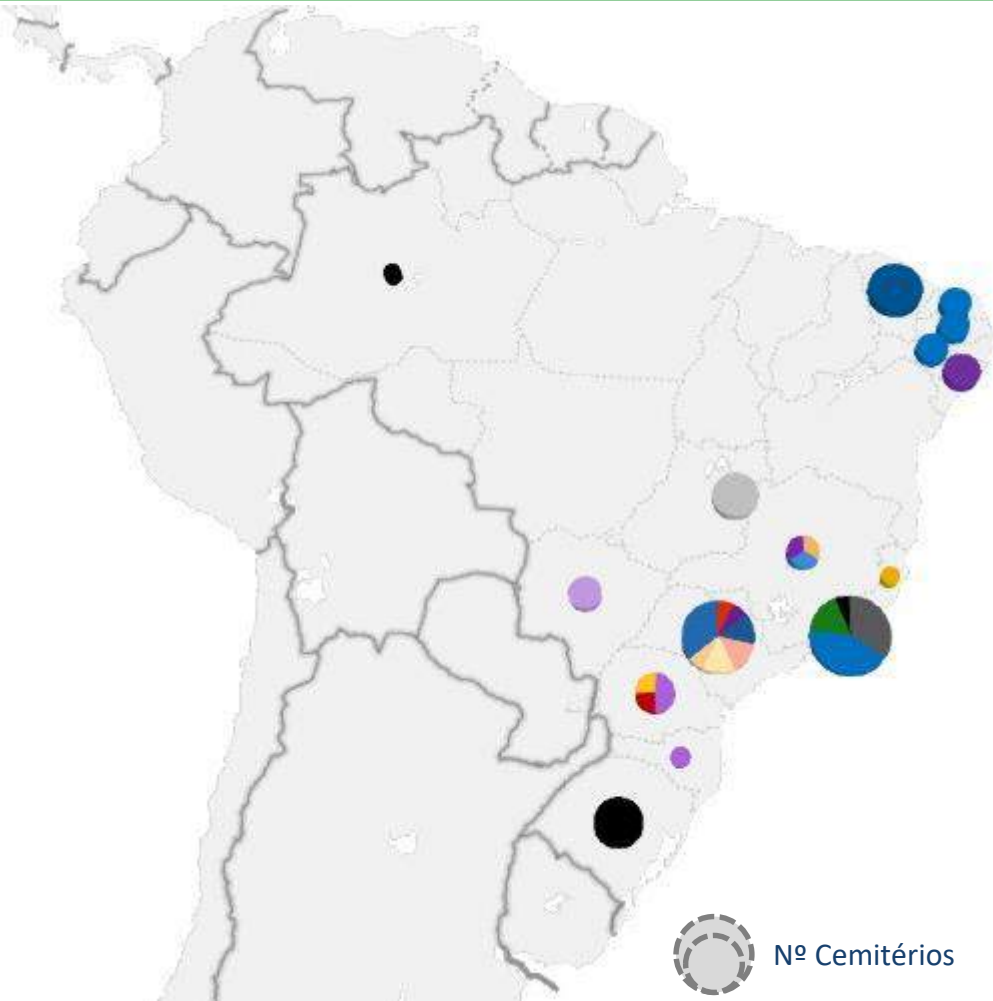
Seguro de assistência funeral (SUSEP)	Plano de assistência a funeral
• As seguradoras poderão estabelecer contrato com empresas que prestam serviços funerários na condição de suas prestadoras de serviços; • Para ofertar e promover planos de seguros, em nome da seguradora, as prestadoras de serviços funerários deverão, obrigatoriamente e previamente ao início das operações, estabelecer contrato na condição de representante de seguros, nos termos estabelecidos em norma específica; • As prestadoras de serviço deverão receber o pagamento das seguradoras por serviço prestado. O risco inerente ao negócio de seguros deverá ser administrado pelas seguradoras e não repassado para as prestadoras de serviço;	• Somente serão autorizadas a comercializar planos de assistência funerária as empresas que o façam mediante contrato escrito que tenha por objeto exclusivo a prestação de serviço de assistência funerária e que comprovem: a. Manutenção de PL equivalente a 12% da receita líquida anual obtida ou prevista com a comercialização dos planos de assistência funerária no exercício anterior; b. Capital social mínimo equivalente a 5% do total da receita anual; e c. Quitação dos tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre a atividade.
• As seguradoras serão responsáveis perante seus segurados pelas obrigações assumidas e, de forma objetiva e solidária, pelos serviços prestados pelas empresas de assistência contratadas como prestadoras de serviços.	• Para manutenção da autorização de operação, as empresas comercializadoras de planos de assistência funerária deverão: a. Manter reserva de solvência com bens ativos ou imobilizados de, no mínimo, 10% do total do faturamento obtido ou previsto com a comercialização dos planos contratados nos últimos 12 meses; e b. Submeter os balanços anuais da sociedade a auditoria independente. c. Após o primeiro ano de comercialização de planos de assistência funerária, a empresa comercializadora estará obrigada a promover os devidos ajustes contábeis para adequação da reserva de solvência

Previdência do Mercado Funerário: Seguro Funeral vs. Plano Funeral

Seguro de assistência funeral (SUSEP)	Plano de assistência a funeral
• Susep não permitirá que funerárias sejam estipulantes ou subestipulantes do seguro funeral; • É vedada a comercialização de contrato de assistência com características de seguro, sob pena de responsabilização administrativa e criminal; • As coberturas do seguro poderão abranger o reembolso de despesas ou a prestação dos seguintes serviços: transporte do corpo até o local da residência, caso o falecimento tenha se dado em lugar diverso; tratamento das formalidades para liberação do corpo; registro de óbito em cartório; atendimento e organização do funeral; sepultamento; cremação; e outros serviços que estejam diretamente arrolados ao funeral.	• A contabilização do faturamento e das receitas obtidos com a comercialização dos planos de assistência funerária e das despesas a cargo da empresa comercializadora deve ser efetuada distintamente da contabilização dos demais ingressos e saídas da empresa. • O contrato de prestação de serviços de assistência funerária deverá conter expressamente: • Descrição detalhada dos serviços compreendidos, providos pelo contratado, inclusive taxas e emolumentos, tributos incidentes nos serviços, materiais, equipamentos, materiais de consumo, aluguéis de equipamentos, transporte e alimentação, quando compreendidos no plano de assistência contratado, próprio ou de terceiros; • Valor e número de parcelas a serem pagas como contraprestação pelos serviços contratados; • Titular e dependentes dos serviços contratados; • Nomeação do titular e seus dependentes e a faculdade de inclusão ou substituição destes; • Cláusula assecuratória do direito de rescisão contratual a qualquer tempo pelo contratante, mesmo com a utilização dos serviços, e condições de cancelamento ou suspensão; • Forma de acionamento e área de abrangência; • Carência, restrições e limites; e • Forma e parâmetros para reajuste das parcelas e local para pagamento.

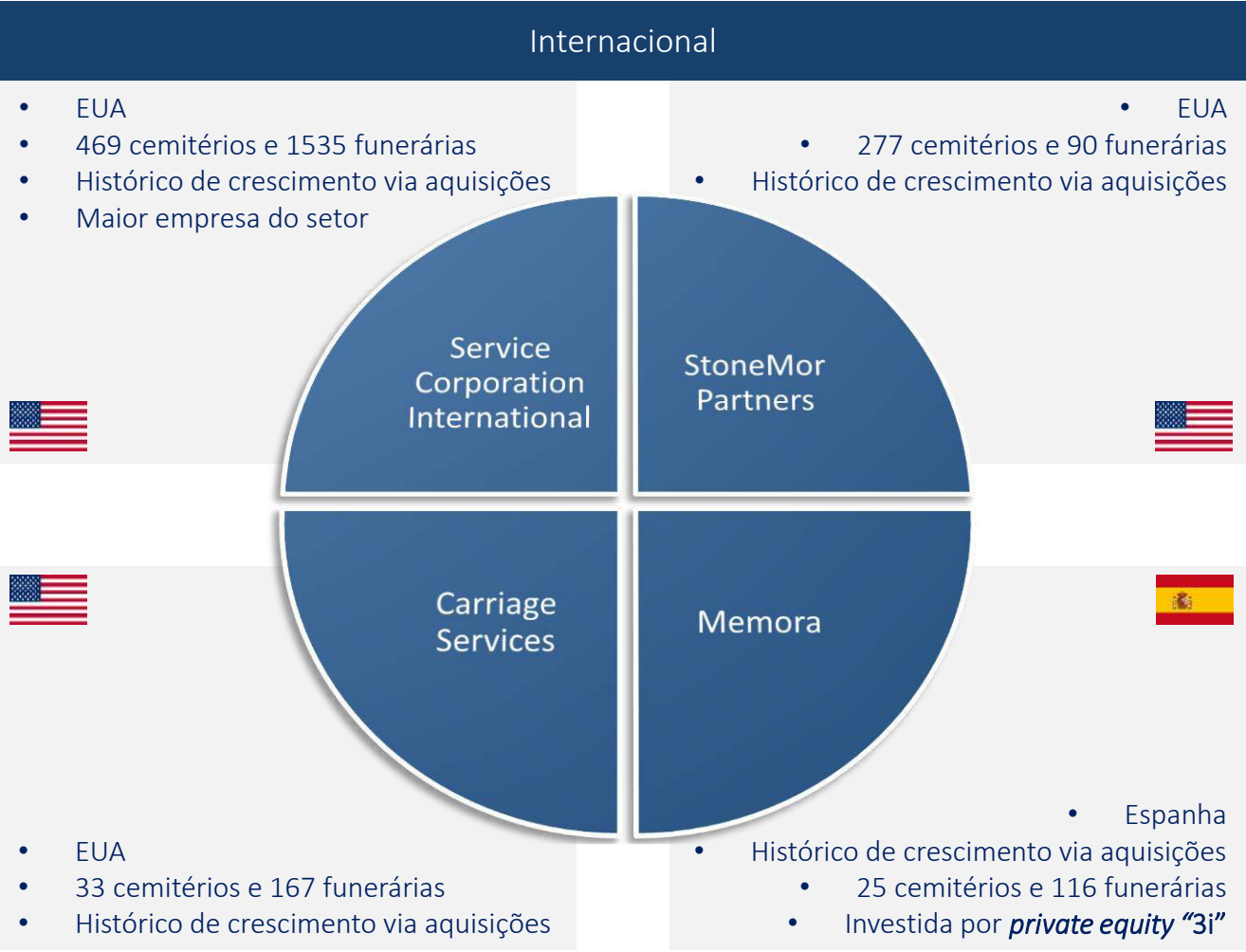
Principais Concorrentes no Setor: Baixa consolidação

Dentre os principais concorrentes, poucos possuem mais de 5 cemitérios, sendo que o grupo com maior número de cemitérios possui 9. O maior detentor de funerárias possui 75.



	Cemitérios	Crematórios	Funerárias
ACEMPRO	5	1	-
Bom Senhor	6	1	1
Bosque da Esperança	1	-	-
Cemitério Vertical de Curitiba	1	-	-
Contil	9	4	-
Crematório Vaticano	1	3	-
Grupo Cortel	8	4	1
Grupo Flamboyant	1	-	1
Grupo Jardim da Saudade	3	1	2
Grupo Memorial	2	2	1
Grupo Parque das Flores	4	-	1
Grupo Prever	2	1	75
Grupo Primaveras	2	1	1
Grupo Vila	9	9	9
Jardim da Colina	1	1	1
Jardim da Paz	1	-	1
Jardim da Saudade	3	-	1
Memorial Necrópole Ecumênica	1	1	-
Parque dos Buritis	1	1	-
Parque Renascer	1	1	-
Pax Nacional	3	-	1
Reviver	7	1	-
Rio Pax	6	-	-

Players Internacionais do Setor de *Death Care*: Brasil ainda não possui a maturidade presente em outros países



Brasil apresenta oportunidades de consolidação com ampla oferta de ativos rentáveis para aquisição

Tabela de Dados Financeiros do Setor de *Death Care* Internacional

Companhia	Bolsa	Market Cap (USD MN)	Número de Empregados	P/E	Price-to-Book	Price-to-Sales	ROA	Beta	Margem Líquida (%)	Margem EBITDA	Receitas	Lucro Líquido	EBITDA	EV	EV / EBITDA
SCI - Service Corporation In	NYSE	7.050,0	15.361	19,8	6,5	2,3	1,5	0,97	5,85	26,03	3.031,1	177,3	789,1	10.298,1	13,0
Carriage Services	NYSE	418,4	1.094	25,4	2,5	1,7	2,3	0,94	7,89	28,09	248,2	19,6	69,7	748,2	10,7
StoneMor Partners	NYSE	245,2	3.169	-	1,3	0,8	(1,8)	0,72	(9,34)	3,07	326,2	(30,5)	10,0	29.697,6	2.966,8
Stewart Enterprises	NASDAQ	-	37	-	-	-	1,7	-	7,26	21,08	-	-	-	-	-

Beta Médio:
0,87x

Mediana EV/EBITDA:
13,0x

Caracterização dos ativos sob avaliação

Ativos sob Avaliação: 2.380 jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas, localizado em Londrina, PR



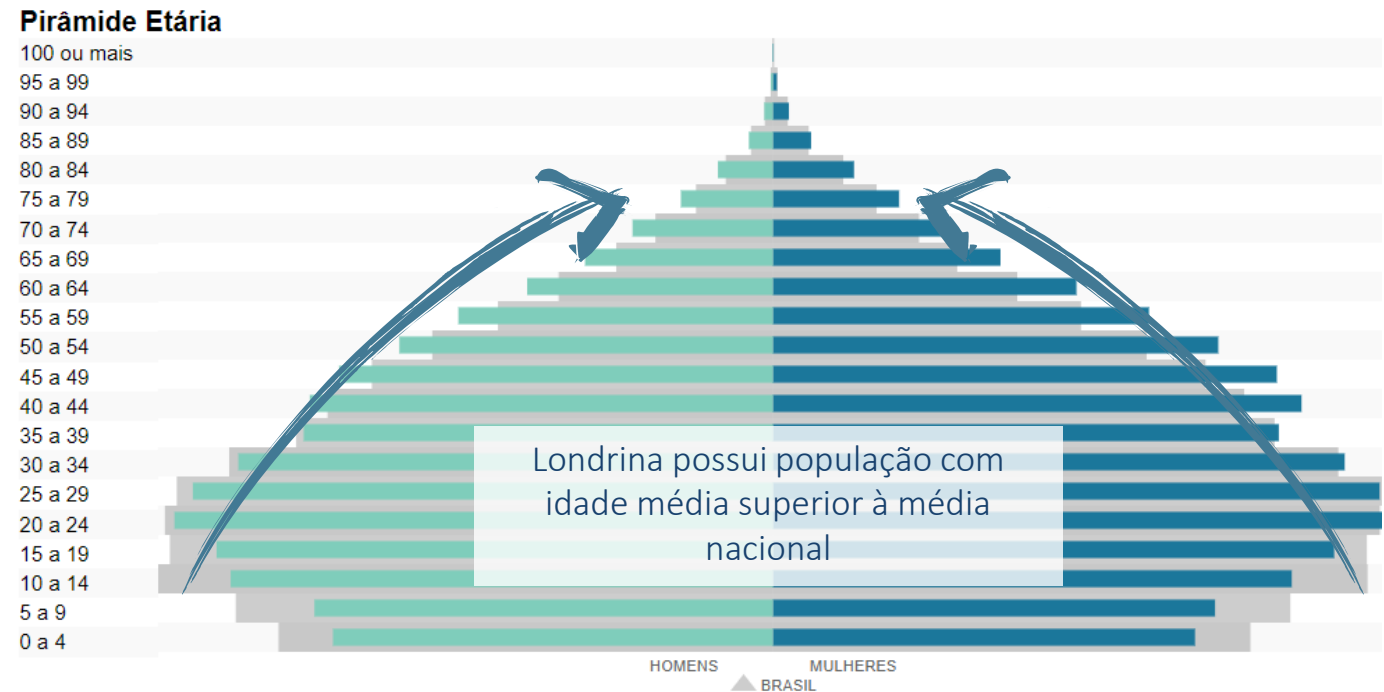
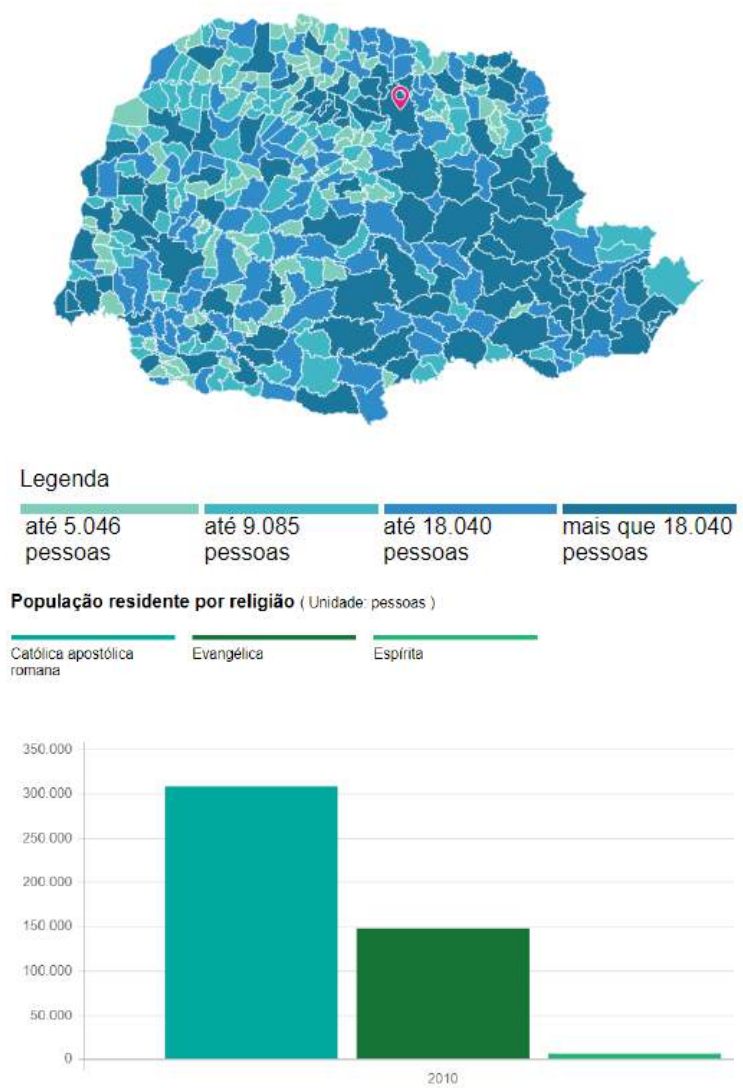
**PARQUE DAS
ALLAMANDAS**
CEMITÉRIO E CREMATÓRIO

Avaliação de
2.380 Jazigos

Localização do Empreendimento Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas: Inserido na cidade de Londrina, SP



Dados selecionados sobre Mercado de Atuação: Cidade de Londrina, PR



O município tinha 506.701 habitantes no último Censo (2010), tendo população estimada em 558.439 em 2017. Isso coloca o município na posição 38 dentre 5570 municípios do Brasil (2º colocado no Estado de Paraná). Sua densidade demográfica é de 306,52 habitantes por quilômetro quadrado, colocando-o na posição 233 de 5570. Em 2015, o salário médio mensal era de 2,8 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 39%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 13 de 399 e 23 de 399, respectivamente. Já na comparação com municípios do Brasil todo, ficava na posição 315 de 5570 e 219 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 28,7% da população nessas condições, o que o colocava na posição 328 de 399 dentre os municípios do estado e na posição 4935 de 5570 dentre os municípios do Brasil.

Estrutura e Destaques Operacionais do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas



Estrutura do Cemitério

- 4 Salas de Velório
- Salão Ecumênico
- Crematório
- Amplo Saguão
- Lanchonete
- 170 vagas de estacionamento
- Floricultura
- Recantos Paisagísticos
- Ambiente monitorado 24 horas.

Modelo Comercial

A venda pode ocorrer antes do falecimento (antecipado) ou após o falecimento (pronto atendimento). Considera-se diferentes preços para cada uma das opções. O Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas está estruturando, também, a venda de jazigos antecipados por meio de agregação do ativo em Planos Funerários, através de produto denominado Planos de Vida, o que, segundo informações da companhia, tende a elevar o giro de estoque dos jazigos.

Destaques Operacionais

- 18.654 jazigos
- 5.881 jazigos vendidos (dez/2016)
- 55.962 gavetas
- 3.455 Jazigos construídos
- Venda Média: 86 jazigos/Mês
- Preço Médio á Vista R\$ 14.200
- Forte equipe comercial com televendas e suporte a vendas

Caracterização dos Jazigos sob avaliação

Localização dos Jazigos



- Número de jazigos: 2.380 jazigos
 - Número de gavetas por jazigo: 3 gavetas
 - Medidas padrão dos jazigos: 2,20 x 1,80 x 1,10 m.
 - Quadras de localização dos jazigos: 8B, 9, 12 e 13
-
- Todos os 2.380 jazigos estão construídos, não havendo necessidade de investimentos extra em construção e em infraestrutura.
 - O lote de jazigos é livre de qualquer ônus que se refira a pagamento de taxas, dívidas, empréstimos e financiamentos de forma que o presente Laudo limitou-se a analisar o fluxo de recebimento das vendas do lote de 2.380 jazigos, de acordo com as informações fornecidas pela Companhia

Dados Operacionais Realizados

VENDAS						
DESCRIÇÃO/ MÊS	1º TRIM.	2º TRIM.	3º TRIM	OUT	NOV	TOTAL
QUANTIDADE VENDIDA	109	180	210	57		556
MÉDIA VENDIDA	36	48	55	56		0
VALOR PRESENTE	R\$ 1.125.850,00	R\$ 1.283.150,00	R\$ 1.481.019,00	R\$ 431.000,00		R\$ 4.321.019,00
VALOR FUTURO	R\$ 1.665.252,00	R\$ 2.197.792,70	R\$ 2.480.081,00	R\$ 764.020,00		R\$ 7.107.145,70
FINANCEIRO	48%	71%	67%	77%		64%
VALOR MÉDIO (VALOR PRESENTE)	R\$ 10.328,90	R\$ 7.128,61	R\$ 7.052,47	R\$ 7.561,40		R\$ 7.771,62

COBRANÇA-RENEGOCIAÇÕES						
DESCRIÇÃO/ MÊS	1º TRIM.	2º TRIM.	3º TRIM.	OUT	NOV	TOTAL
QUANTIDADE VENDIDA	5	15	17	9		46
MÉDIA VENDIDA	2	3	4	5		0
VALOR PRESENTE	R\$ 52.000,0	R\$ 114.700,00	R\$ 139.528,00	R\$ 94.000,00		R\$ 400.228,00
VALOR FUTURO	R\$ 76.542,00	R\$ 171.434,00	R\$ 399.248,00	R\$ 244.356,00		R\$ 891.580,00
FINANCEIRO	47%	49%	186%	160%		123%
VALOR MÉDIO (VALOR PRESENTE)	R\$ 10.400,00	R\$ 7.646,67	R\$ 8.207,53	R\$ 10.444,44		R\$ 8.700,61

TOTAL GERAL						
DESCRIÇÃO/ MÊS	1º TRIM.	2º TRIM.	3º TRIM	OUT	NOV	TOTAL
QUANTIDADE VENDIDA	114	195	227	66		602
MÉDIA VENDIDA	38	75	67	60		0
VALOR PRESENTE	R\$ 1.177.850,00	R\$ 1.397.850,00	R\$ 1.620.547,00	R\$ 525.000,00		R\$ 4.721.247,00
VALOR FUTURO	R\$ 1.741.794,00	R\$ 2.369.226,70	R\$ 2.879.329,00	R\$ 1.008.376,00		R\$ 7.998.725,70
FINANCEIRO	48%	69%	78%	92%		69%
VALOR MÉDIO (VALOR PRESENTE)	R\$ 10.332,02	R\$ 7.168,46	R\$ 7.138,97	R\$ 7.954,55		R\$ 7.842,60

Dados Operacionais Realizados

MENSAL 2017									
57	TOTAL		57		VALOR PRESENTE		PARCELAMENTO		%
0	Tradicional Quadra 2		56		R\$ 431.000,00		OUTRAS	3	5%
0	Tradicional Quadra 3						ALLAMANDAS 20	1	2%
1	Tradicional Quadra 4				VALOR FUTURO		ALLAMANDAS 40	4	7%
0	Tradicional Quadra 5				R\$ 764.020,00		ALLAMANDAS 60	4	7%
5	Tradicional Quadra 7						EXTRA120	36	63%
50	Tradicional Quadra 8		1		VALOR MÉDIO (VALOR PRESENTE)		C8-120	9	16%
	PA Tradicional	0			R\$ 7.561,40				
1	PA 3 Gavetas	0							
	PA 6 Gavetas	0			FINANCEIRO				
					77%				

ACUMULADO 2017									
602	TOTAL		602		VALOR PRESENTE		PARCELAMENTO		%
18	Tradicional Quadra 2		600		R\$ 4.721.247,00		OUTRAS	100	17%
33	Tradicional Quadra 3						ALLAMANDAS 20	56	9%
8	Tradicional Quadra 4				VALOR FUTURO		ALLAMANDAS 40	41	7%
3	Tradicional Quadra 5				R\$ 7.998.725,70		ALLAMANDAS 60	48	8%
45	Tradicional Quadra 7						EXTRA120	256	43%
493	Tradicional Quadra 8		2		VALOR MÉDIO (VALOR PRESENTE)		C8-120	101	17%
1	PA Tradicional				R\$ 7.842,60				
1	PA 3 Gavetas								
	PA 6 Gavetas				FINANCEIRO				
					69%				

Modelo de Gestão do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas e diferencial de valor vis-à-vis Modelo Tradicional

Modelo Tradicional de Gestão de Cemitérios e Crematórios:

Gestão Passiva → Foco em Pronto Atendimento

Instalações e Serviços Básicos

Modelo de Gestão do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas

01 Qualidade & Segurança

Serviços voltados à **Qualidade e Segurança** dos clientes e da estrutura

02 Serviços Premium

Serviços Premium com foco nas demandas por artigos de maior valor agregado

03 Crematório

Crematórios, seguindo tendências de consumo em ativos com baixa disponibilidade no mercado

04 Vendas Antecipadas

Vendas Antecipadas, ampliando penetração e *Market Share*

05 Planos Funerários

Planos Funerários, também ampliando penetração e *Market Share*, inclusive com Planos Funerários para Cremação



04 + 05
=

Planos de Vida assistidos por Seguros Prestamista, Funeral, entre outros

01 Foco em Qualidade de Serviços & Segurança

Cemitério Público de Maceió recomendado para Interdição

Fonte: Radio Progresso 640



Diversos cemitérios apresentam falhas na segurança, sendo muitos cemitérios invadidos e sepulturas violadas além de assaltos ocorrendo dentro das unidades. Segundo o jornal Último Segundo (2014), os cemitérios públicos de São Paulo tem em média mais de 1 furto por dia.



Cemitério Jardim da Saudade, dificuldade de acesso e sujeira. Outros cemitérios sofrem com problemas com jazigos abertos



Modelo de Gestão Allamandas



02 Agregação de valor com Serviços Premium



Anfiteatro para cerimoniais de velório e pré-cremação, cerimônias de despedida, celebrações ecumênicas, missas e cultos de corpo presente



Salas privativas de repouso para familiares com poltronas reclináveis e sistema de som independente para homenagens personalizadas



Serviço religioso próprio e com atendimento permanente permitindo que as famílias contem com apoio e realizem suas celebrações de forma personalizada e de acordo com suas crenças



Homenagens especiais onde os familiares escolhem uma data em que ocorrerá uma celebração com audiovisual personalizado e a presença de violinistas, saxofonistas e arpistas selecionados e relembrar histórias e momentos do ente querido



Columbário. Criado especialmente para a guarda das urnas com restos cremados, com climatização e acabamento superior, está localizado em ambiente diferenciado que remete a um local de oração e meditação



Capelas para Velário com ambiente climatizado e som-ambiente com sistema de controle individual



Para eternizar as lembranças do ente querido, parte das cinzas podem ser enviadas para uma empresa especializada capaz de transformá-las num diamante



Bosque integrado às dependências do crematório, construído para ser um recanto com especialmente preparado para o espargimento das cinzas

03 Atendimento à crescente demanda por crematórios



O serviço de cremação tem despertado cada vez maior interesse por parte da população. Diversas religiões tem aceito esta forma de cerimonial e sua escolha ainda auxilia no problema de falta de vagas e espaço em alguns cemitérios. Com um custo relativamente baixo, é uma forma digna e respeitosa de tratar o ente querido que partiu.



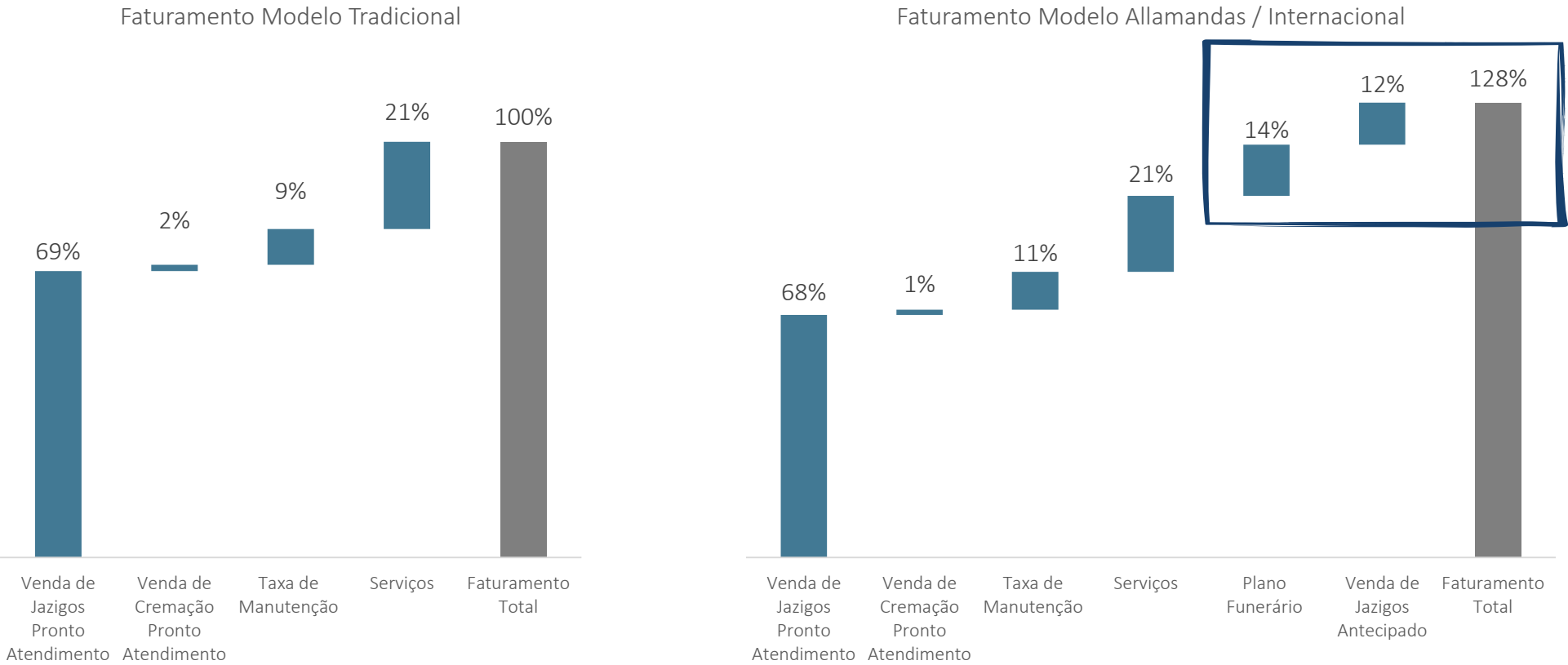
Em termos de receita é vantajoso e se configura como uma tendência crescente em nossa sociedade. O ambiente é clean e as cinzas podem ser guardadas ou espalhadas num jardim, por exemplo.

04 & 05: Planos de Vida: Associação de Jazigos aos Planos Funerários



A companhia entende que agregando jazigos aos Planos Funerários é possível aumentar a atratividade do produto, além de viabilizar maior giro aos jazigos

04 & 05: Modelo de Gestão Allamandas amplia faturamento já nos primeiros anos



O Modelo de Gestão Allamandas pode ampliar o faturamento dos ativos se alavancando em abordagem ativa de vendas de jazigos e planos funerários

04 & 05: Alavancagem das receitas gera lucro superior

Estrutura de Custos dos Modelos de Gestão Tradicional e Allamandas nos Anos 1 e 10

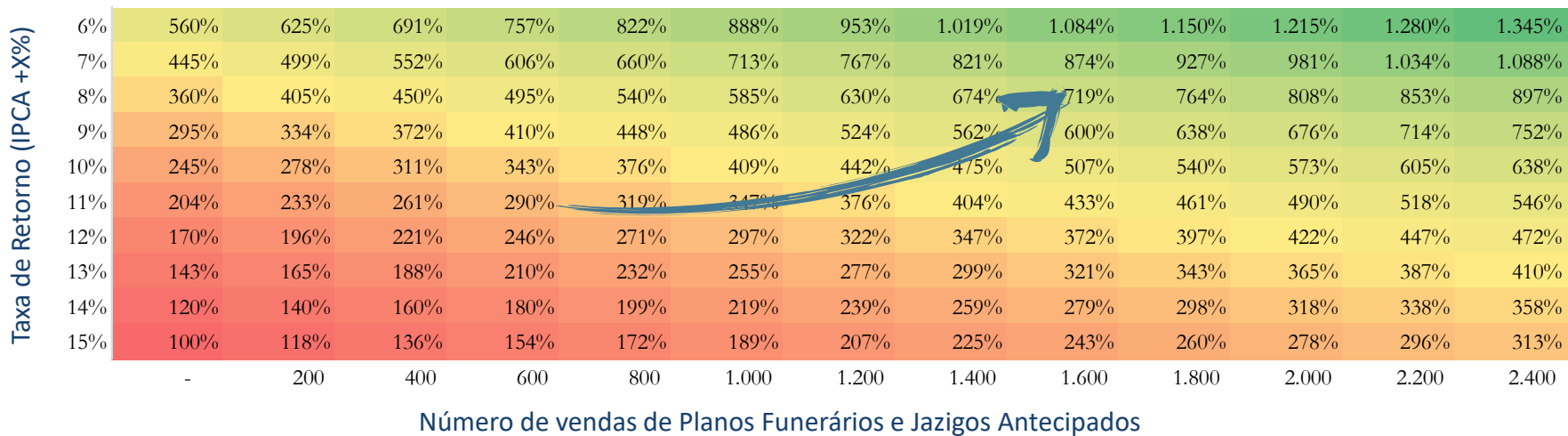


Embora com margem menor, o lucro absoluto do Allamandas é 14% superior ao Modelo Tradicional

Allamandas chega a margens superiores com faturamento maior, obtendo lucro 70% maior que o Modelo Tradicional

Diferença de percepção de valor de Operadores Tradicionais vs Allamandas

Sensibilidade do Valuation dos Cemitérios às premissas de vendas de Planos Funerários e Jazigos Antecipados vs Taxa de Retorno Esperado



Gestores Tradicionais de cemitérios possuem visão de valor de seus ativos inferior ao valor que pode ser extraído com melhores modelos de gestão, ampliando o número de oportunidades de alto retorno disponíveis

Projeções Econômico-Financeiras

Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas : Premissas

Modelo Operacional e Premissas de Vendas e Inadimplência

A compra dos jazigos sob análise não mudará o modelo comercial vigente sob a atual administração do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas, sendo que a venda dos jazigos avaliados permanecerá sob responsabilidade da gestão do Cemitério num regime de preferência de venda ante jazigos do mesmo padrão. As vendas poderão ser realizadas inclusive em modalidades de Venda Antecipada e agregadas a outros planos. Todos os custos de construção do jazigo, manutenção, segurança, comissões de vendas, entre outros custos, exceto impostos, serão arcados pelo Cemitério, não sendo considerados nas Projeções de Fluxo de Caixa.

Fator relevante na análise é a premissa de padrão de cancelamentos de Vendas Antecipadas, o que permite a revenda dos jazigos com venda cancelada.

O padrão de usuários dos jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas permite que a análise se baseie em um índice de inadimplência pós utilização do jazigo (inadimplência nas parcelas de vendas parceladas e na Taxa de Manutenção devida ao Cemitério), fator que, contraintuitivamente, favorece a avaliação de valor dos jazigos por ampliar a capacidade de retomada e posterior revenda dos jazigos inadimplentes, ainda que, no contexto do proprietário do Cemitério, a inadimplência seja um fator de agregação de valor pela existência do fluxo de recebimentos por serviços de manutenção, entre outros serviços acessórios.

Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas : Premissas

Preços de Venda dos Jazigos

O Parque realiza suas vendas em prazos que variam entre: a vista, em 20x, 40x, 60x, 80x e 120x. As suas vendas a prazo ou de uso futuro são realizadas através de planos que envolvem descontos em prazos de parcelamentos menores. Para os jazigos, objetos deste laudo de avaliação, que estão presente nas 4 quadras citadas anteriormente os planos existentes se dividem de acordo com a tabela abaixo.

Quadras 8B e 13

Tipo de Venda	% das Vendas	Valor da Parcela	Preço do Jazigo
A vista	17%	-	R\$ 9.000,00
Em 20x	6%	R\$ 559,68	R\$ 11.193,60
Em 40x	6%	R\$ 338,50	R\$ 13.540,10
Em 60x	6%	R\$ 263,66	R\$ 15.819,74
Em 80x	5%	R\$ 224,26	R\$ 17.940,87
Em 120x	60%	R\$ 187,76	R\$ 22.531,65

Quadras 9 e 12

Tipo de Venda	% das Vendas	Valor da Parcela	Preço do Jazigo
A vista	17%	-	R\$ 6.000,00
Em 20x	6%	R\$ 401,49	R\$ 8.029,80
Em 40x	6%	R\$ 259,92	R\$ 10.396,95
Em 60x	6%	R\$ 215,03	R\$ 12.901,84
Em 80x	5%	R\$ 193,13	R\$ 15.450,27
Em 120x	60%	R\$ 175,02	R\$ 21.002,74

Preço médio ponderado dos jazigos vendidos a vista de R\$ 7.500,00
Preço médio ponderado dos jazigos vendidos a prazo de R\$ 19.339,22
Prazo médio ponderado das vendas a prazo de 100 meses

Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas : Premissas

Impostos

- O cemitério enquadra-se no Lucro Presumido com reconhecimento da receita por regime de competência.
- A base de cálculo de I.R para venda de jazigos é de 32%(1) conforme Lei Nº 9.249, de 26 de Dezembro de 1995, art. 15º e COSIT, nº 51 de fevereiro de 2015.
- O cálculo do adicional do I.R de 10% ocorre sobre o que exceder os R\$20.000 (vinte mil reais) em base mensal, conforme Lei Nº 9.249, de 26 de Dezembro de 1995.
- A base de cálculo de CSLL para venda de jazigos é de 32% conforme Lei Nº 9.249, de 26 de Dezembro de 1995.
- A alíquota de ISS(1) de 5% se baseia na Lei Municipal 10.417/2007 de Londrina-PR

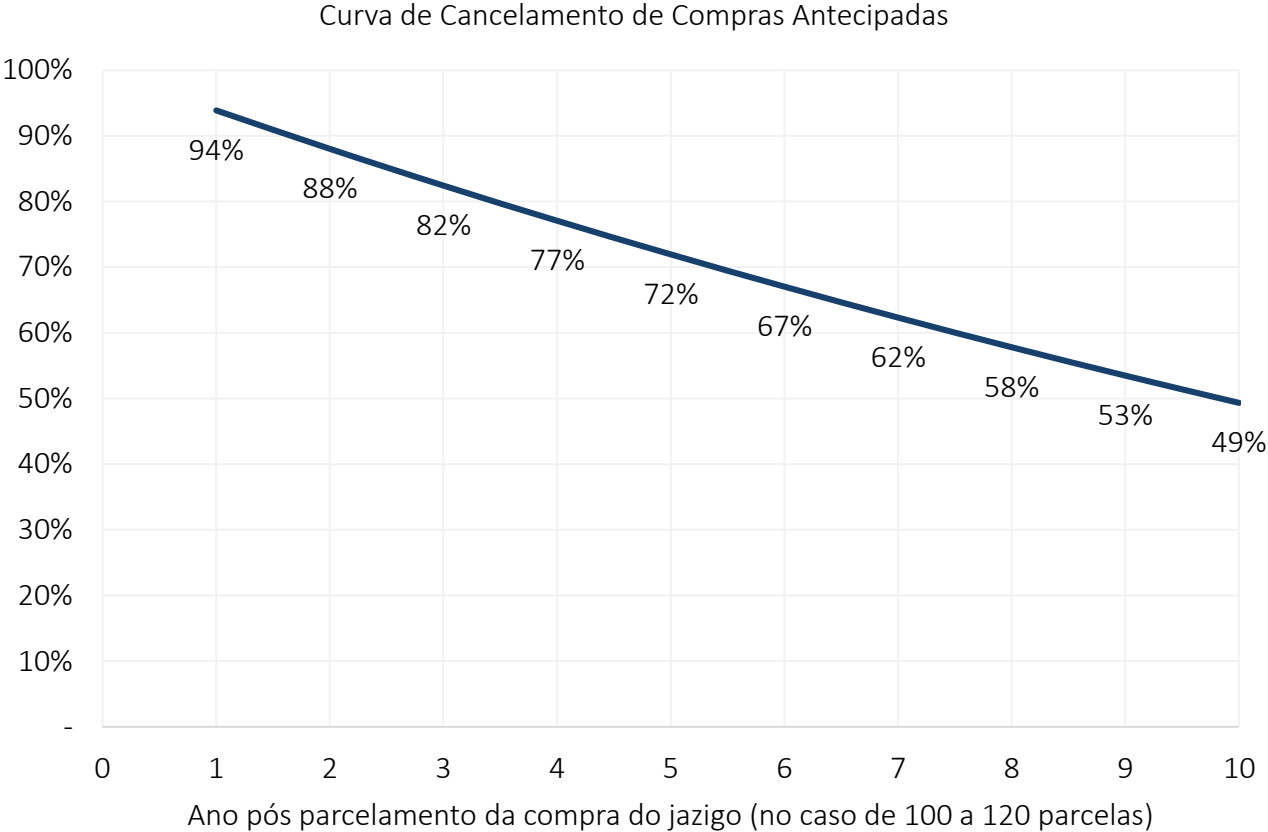
Válida a partir de janeiro de 2018, ocorreu mudança significativa no modelo de tributação do setor, passando a contar com base de cálculo de 32% para venda de jazigos assim como para serviços. Historicamente, o cemitério efetuava recolhimento com base de 8% para I.R e 12% para CSLL sobre a Receita Bruta, baseado no enquadramento de atividade de construção civil. Com a nova legislação (COSIT Nº 51), A construção de jazigos e a sua venda com cessão de uso perpétuo, classificada pela Comissão Nacional de Classificação - CONCLA na seção 96 do CNAE 2.2 (9603-3/99 - Atividades Funerárias e Serviços Relacionados Não Especificados Anteriormente), não é considerada atividade de construção civil, caracterizando-se como prestação de serviço. O percentual para determinação da base de cálculo do imposto de renda do mencionado serviço é de 32% sobre a receita bruta

Imposto	Alíquota	Base de Cálculo
PIS	0,65%	-
COFINS	3,00%	-
ISS	5,00%	-
IRPJ	15,00%	32,00%
CSLL	9,00%	32,00%

Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas : Premissas

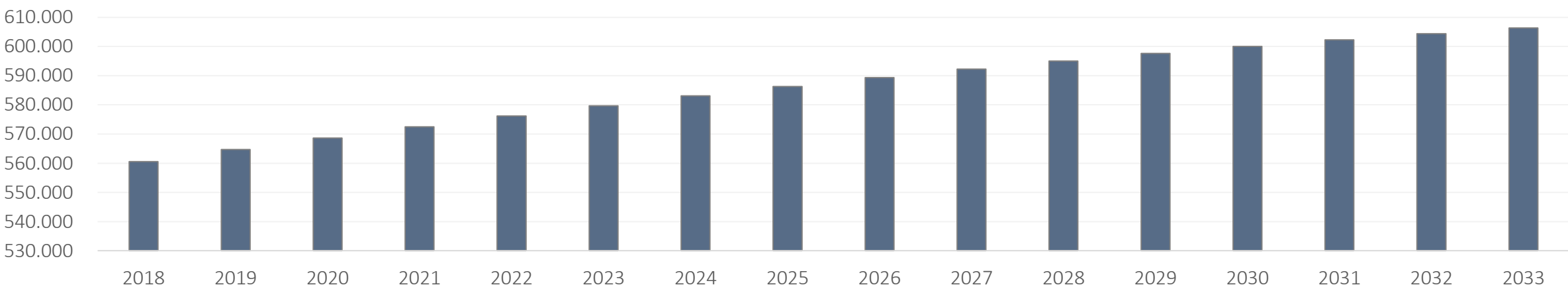
A projeção econômico-financeira do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas demanda o entendimento de diversos fatores inerentes ao setor de *Death Care* tais como população abrangida, índice de mortalidade, *market share* do cemitério, preferências por cremação *versus* aquisição de jazigos, inadimplência pós utilização do jazigo, entre outras variáveis apontadas abaixo.

População da Região	558.439
Market Share do Cemitério	0,3%
Média de Eventos por Jazigo	7 anos
Tamanho médio das famílias	5 membros
Prazo para exumação de inadimplentes	3 anos
Inadimplência (a.a.)	1,00%
Jazigos Utilizados	-
Total de Jazigos Sob Avaliação	2.380
VENDAS ANTECIPADAS	
Número de Vendas Antecipadas - ano inicial	58
Número de Vendas Antecipadas - 3º ano	65
Ano 4 (Rump up)	1,6%
Ano 5 em diante (Rump up)	1,0%
% das Vendas a Vista	17%
Valor a Vista	7.500,00
Jazigos Antecipados A Prazo	
Número de Parcelas	100
Taxa de Adesão	600,00
Valor a Prazo	18.739,22

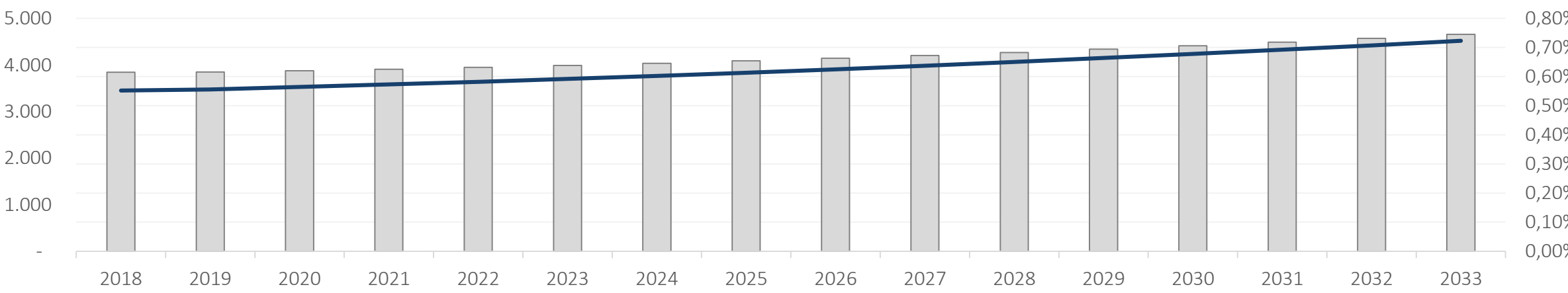


Londrina, PR: Projeções de População e Mortalidade

População Abrangida – Londrina, PR

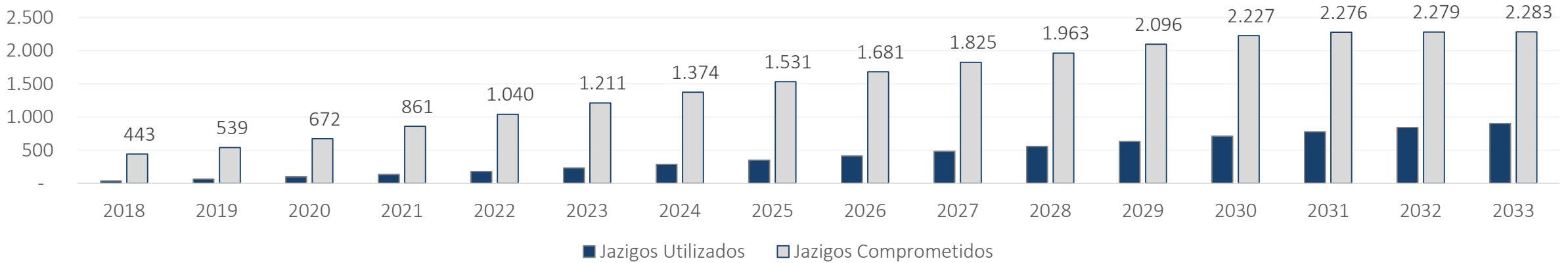


Número de Mortes na Região e Taxa de Mortalidade

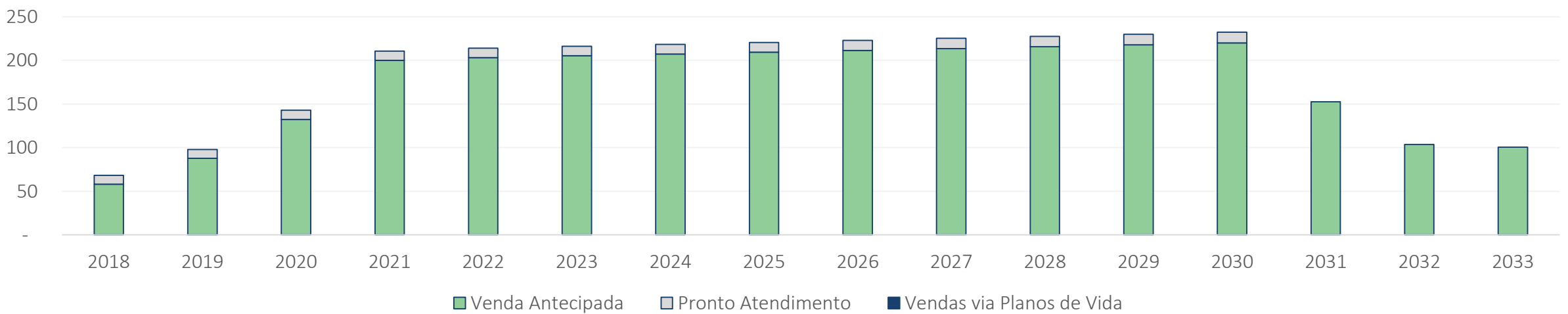


Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas : Expectativa de Vendas de Jazigos

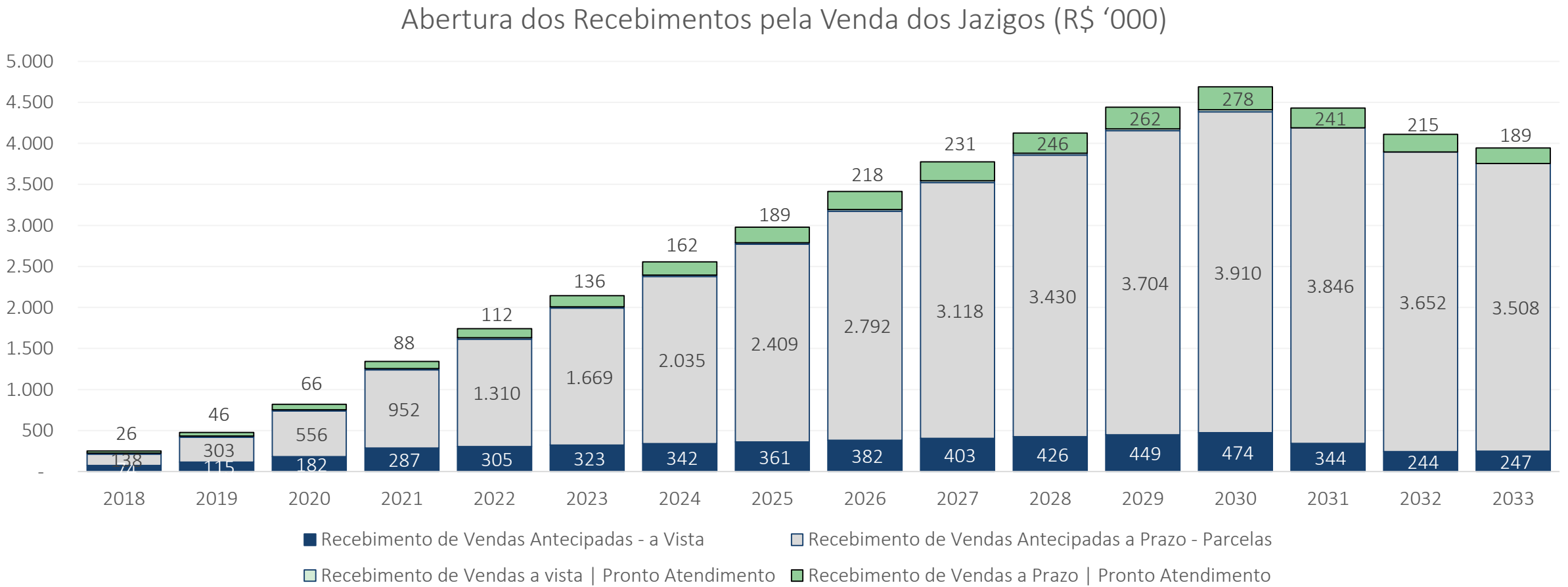
Vendas e Utilização de Jazigos (Unidades)



Abertura dos Meios de Venda dos Jazigos (Unidades)

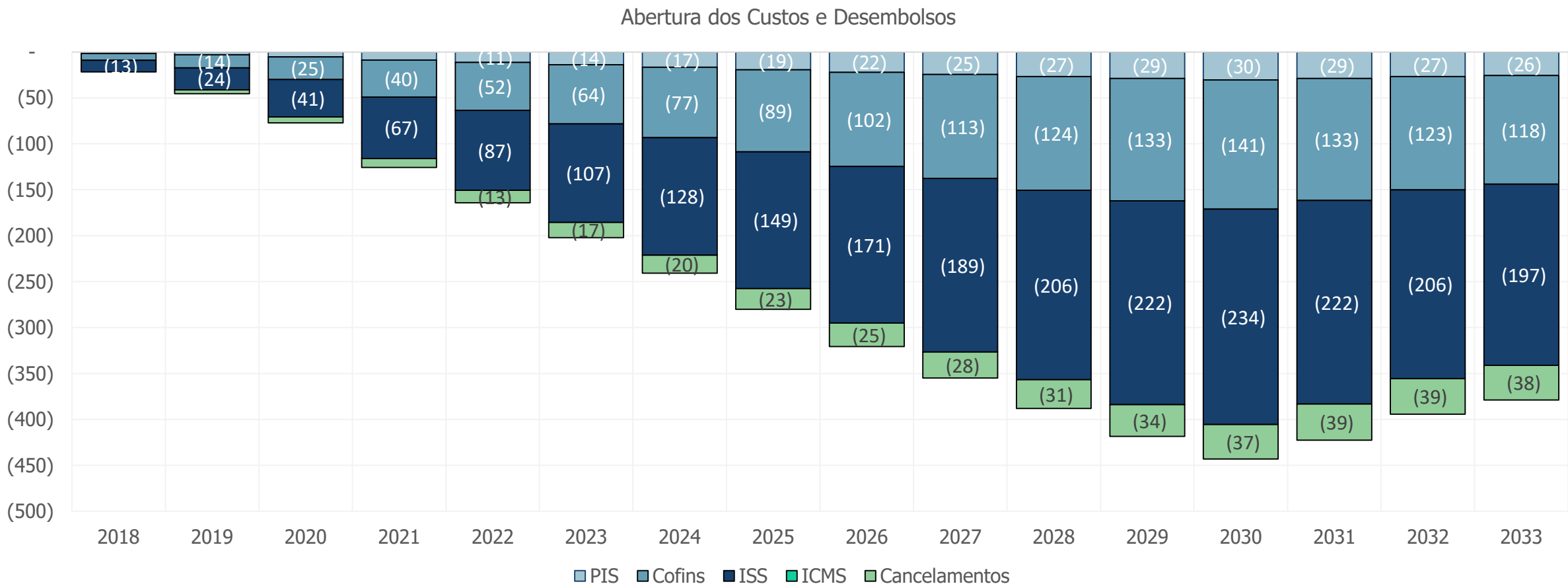


Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas : Entradas de Caixa pela Venda de Jazigos



O perfil de (1) inadimplência; (2) concorrência; e (3) ampla capacidade comercial, se traduz em um fluxo residual relevante devido à capacidade de retomada e rápida revenda dos jazigos inadimplidos

Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas : Saídas de Caixa



Os únicos custos arcados pela operação do lote de 2.380 jazigos são referentes ao recolhimento de imposto relativo a estes jazigos e custos referentes a cancelamentos de compras antecipadas. Os demais custos são arcados pela estrutura do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas

Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas: Fluxo de Caixa

Projeções Financeiras (R\$ '000)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Recebimento de Vendas - a Vista	74	115	182	287	305	323	342	361	382	403	426
Recebimento de Vendas a Prazo - Parcelas	138	303	556	952	1.310	1.669	2.035	2.409	2.792	3.118	3.430
Recebimento de Vendas a vista Pronto Atendimento	13	14	14	15	16	17	18	19	21	22	24
Recebimento de Vendas a Prazo Pronto Atendimento	26	46	66	88	112	136	162	189	218	231	246
Cancelamentos	-	(4)	(6)	(10)	(13)	(17)	(20)	(23)	(25)	(28)	(31)
PIS	(2)	(3)	(5)	(9)	(11)	(14)	(17)	(19)	(22)	(25)	(27)
Cofins	(8)	(14)	(25)	(40)	(52)	(64)	(77)	(89)	(102)	(113)	(124)
ISS	(13)	(24)	(41)	(67)	(87)	(107)	(128)	(149)	(171)	(189)	(206)
IRPJ e CSLL	(27)	(52)	(89)	(146)	(190)	(233)	(278)	(324)	(371)	(411)	(449)
Fluxo de Caixa do Período	202	380	652	1.070	1.388	1.709	2.038	2.374	2.721	3.010	3.288

Valor Presente do Fluxo de Caixa:	R\$	7.160 MN
Valor Presente da Perpetuidade:	R\$	7.200 MN
Valor Total:	R\$	14.360 MN

Avaliação dos 2.380 Jazigos do Cemitério Metropolitano Parque das Allamandas

Número de Vendas Preventivas Anuais em 2020 (Vendas Antecipadas)														
Taxa de Desconto (IPCA +X%)		100	200	300	400	500	700	900	1.100	1.300	1.500	1.700	1.900	2.100
	6%	16.171	24.250	23.962	23.005	22.860	23.243	23.464	23.618	23.766	23.830	23.862	23.892	23.920
	7%	13.417	20.343	20.586	20.103	20.131	20.572	20.818	20.990	21.156	21.219	21.253	21.286	21.318
	8%	11.376	17.412	18.000	17.840	17.986	18.469	18.732	18.917	19.097	19.158	19.195	19.230	19.264
	9%	9.809	15.134	15.947	16.013	16.244	16.755	17.030	17.226	17.415	17.476	17.515	17.552	17.587
	10%	8.573	13.316	14.274	14.502	14.791	15.323	15.607	15.809	16.006	16.066	16.107	16.145	16.181
	11%	7.575	11.832	12.882	13.225	13.557	14.102	14.392	14.600	14.802	14.862	14.903	14.943	14.980
	12%	6.756	10.601	11.705	12.131	12.493	13.046	13.340	13.551	13.757	13.817	13.859	13.899	13.937
	13%	6.073	9.565	10.697	11.180	11.563	12.120	12.417	12.631	12.838	12.898	12.941	12.982	13.021
	14%	5.496	8.681	9.822	10.347	10.744	11.302	11.599	11.815	12.024	12.083	12.126	12.168	12.207
	15%	5.004	7.921	9.057	9.609	10.015	10.572	10.869	11.085	11.294	11.354	11.397	11.439	11.479

Dadas as premissas operacionais e comerciais base utilizadas, a metodologia de avaliação por meio de Desconto de Fluxo de Caixa leva ao valor de R\$ 14.305 mil para a totalidade dos 2.380 jazigos, representando um valor unitário de R\$ 6.010,33/jazigo, havendo sensibilidade do valor dependendo da Taxa de Desconto utilizada e das perspectivas para a concretização das estratégias comerciais de Venda Preventiva (Venda Antecipada) dos jazigos

Resumo da Avaliação

Resumo da Avaliação



2.380 Jazigos

Cidade de Referência: Londrina, PR

Valor Estimado do Lote de Jazigos: R\$ 14.305 mil

O Valor Total dos 2.380 Jazigos é **estimado em R\$ 14.305 mil** na data de 22 de Dezembro de 2017, baseado em premissas operacionais reportadas pelo Cemitório Metropolitano Parque das Allamandas e pelas equipes entrevistadas

22 de Dezembro de 2017



Paulo Refosco, CFA



Belo Horizonte (Sede)

Alameda Oscar Niemeyer, 891, Sala 813
Vila da Serra, Minas Gerais | 34.006-065
T +55 (31) 3504-1679

Florianópolis

Rua Cyro Belli Muller, 33, sl. 06
Santa Mônica, Santa Catarina | 88.035-090
T +55 (48) 3239-2225

Recife

Avenida Governador Agamenon Magalhães,
4775, sl. 101, Ilha do Leite | 50.070-450
Tel: +55 81 3221-6501