

PLANO DE NEGÓCIO REFERENCIAL

## PARQUE ESTADUAL DO CARACOL E TAINHAS



## SUMÁRIO

<b>1. GLOSSÁRIO</b>	<b>3</b>	<b>8. CAPITAL DE GIRO</b>	<b>19</b>
<b>2. INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>	<b>9. PREMISSAS MACROECONÔMICAS</b>	<b>20</b>
<b>3. DEMANDA</b>	<b>6</b>	<b>10. CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC - WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL)</b>	<b>21</b>
3.1. Demanda histórica e atividades comerciais vigentes	6	10.1. Custo de Capital Próprio	21
3.2. Projeção de demanda	6	10.1.1. Taxa livre de Risco	
<b>4. UNIDADES GERADORAS DE CAIXA (UGCs)</b>	<b>7</b>	21	
4.1. Conceito	7	10.1.2. Beta	
Bilheteria	8	21	
Estacionamento	9	10.1.3. Retorno de Mercado	
A&B   Comércio	9	21	
Atrativos Específicos	10	10.1.4. Risco País	
Resumo de receitas	11	21	
<b>5. CUSTOS E DESPESAS - OPEX</b>	<b>13</b>	10.1.5. Inflação Americana	
5.1. Conceito	13	21	
5.1.1. Custos e Despesas Operacionais	13	10.2. Custo da Dívida	21
<b>6. INVESTIMENTOS - CAPEX</b>	<b>16</b>	10.3. Composição de Capital	21
6.1. Conceito	16	10.4. Alíquota Tributária Efetiva	21
6.2. Detalhamento	16	<b>11. SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGA E MACROTEMAS</b>	<b>23</b>
<b>7. PREMISSAS TRIBUTÁRIAS E CONTÁBEIS</b>	<b>18</b>	11.1. Outorga Fixa	23
7.1. Tributação	18	11.2. Outorga Variável e Macrotemas	23
7.1.1. ISS e ICMS	18	<b>12. ESTRUTURA DE CAPITAL E FINANCIAMENTO</b>	<b>24</b>
7.1.2. IOF	18	<b>13. DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS</b>	<b>25</b>
7.1.3. PIS/Cofins	18	<b>14. ÍNDICE DE IMAGENS</b>	<b>29</b>
7.1.4. IR/CSLL	18	<b>15. ÍNDICE DE TABELAS</b>	<b>30</b>

## 1. GLOSSÁRIO

PALAVRA/EXPRESSÃO	DESCRIÇÃO
ABL	Área Bruta Locável - espaços disponíveis para locação dentro de um imóvel comercial.
BDI	Bonificações e Despesas Indiretas – refere-se a um incremento percentual relacionado a custos diretos e indiretos para se chegar no valor final de um empreendimento.
CAPEX	Do Inglês - <i>Capital Expenditures</i> – são custos relacionados à aquisição de algum bem de capital.
CDS	<i>Credit Default Swap</i> - título derivativo do mercado financeiro relacionado com a probabilidade do seu emissor não pagar as suas dívidas.
CMPC	Custo Médio Ponderado de Capital – Tradução de <i>Weighted Average Cost of Capital</i> .
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
Concessão Comum	Modelo de investimentos privados em infraestrutura onde a tarifa cobrada do concessionário, junto com outros tipos de receitas acessórias, é percebida como suficiente para cobrir o risco do investidor e suas obrigações financeiras, bem como a remuneração desejada de seu capital.
DRE	Demonstração de Resultado do Exercício - um relatório contábil que evidencia se as operações de uma

	empresa estão gerando um lucro ou prejuízo, considerando um determinado período.
FCD	Fluxo de Caixa Descontado – método bastante comum para determinar o valor presente de uma empresa, ativo ou projeto, com base na capacidade de gerar caixa durante um determinado período.
Fluxo de Caixa	Movimentação financeiras (as entradas e saídas de recursos financeiros), em um período determinado, de uma empresa.
IR	Imposto de Renda.
ISS	Imposto sobre Serviço de qualquer natureza.
OPEX	Do Inglês - <i>Operational Expenses</i> - custos e despesas operacionais necessários para operação de um projeto, mas que não são relacionados à aquisição de algum bem.
PIS	Programa de Integração Social.
PPPs	Parcerias Público Privadas - Modelo de investimentos privados em infraestrutura onde considera-se um fluxo de pagamento do ente público para o concessionário, seja direto ou contingente. Estes fluxos podem ser adicionais a tarifas ou a receitas acessórias, ou ainda ser a única fonte de receitas da concessionária.
Rf	Taxa livre de risco.
Rm	Prêmio de Risco de Mercado.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação de Custódia.
TIR	Taxa Interna de Retorno é uma taxa de desconto hipotética que, quando aplicada a um Fluxo de Caixa,

	faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, seja igual aos valores dos retornos dos investimentos, também trazidos ao valor presente.
UGCs	Unidade Geradora De Caixa - grupo de ativos responsáveis pela geração de caixa.
VPL	Valor Presente Líquido

WACC	<i>Weighted Average Cost of Capital</i> – método para mensurar a taxa de desconto adequada para a avaliação de investimentos em projetos ou em empreendimentos.
------	---

## 2. INTRODUÇÃO

O presente documento tem o objetivo de apresentar as premissas utilizadas nos estudos para a concessão dos PARQUES. Os estudos foram realizados ao longo de 2021 e para efeito de apresentação, considera o ano de 2022 como o ano de início da concessão, com prazo de até 30 anos de duração.

**A TIR Real de Projeto estimada é de 10,13%, igualando-se ao WACC calculado para o projeto.**

As projeções monetárias são apresentadas em valores constantes, sem considerar o efeito da inflação, com data-base de março de 2021.

A projeção de demanda e preços praticados são indicativos e originários da Análise Comercial e Estudo de Demanda, com aplicação de Pesquisa de Mercado, análise de Big Data e Web Scraping, realizados no primeiro trimestre de 2021. A pesquisa de mercado contou com mais de 2.000 questionários respondidos no país, contemplando dados demográficos dos respondentes, seu histórico sobre visitação de parques, grau de interesse em parques, preferências e disposição de consumo.

Ressalta-se que o presente documento não deve ser considerado fonte exclusiva para a tomada de decisão em relação ao projeto. As premissas e resultados apresentados dependem de eventos futuros e incertos, logo podendo apresentar diferenças relevantes em relação aos valores efetivamente realizados na execução do projeto. Aconselha-se às partes interessadas na obtenção e refinamento de informações de seu interesse.

O presente estudo não poderá ser, em qualquer hipótese, base para referencial do equilíbrio contratual entre PODER CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIA.

### 3. DEMANDA

Para a projeção de demanda de visitação dos PARQUES, considerando o horizonte de 30 anos, foram utilizados: (i) segregação entre demanda local e inter-regional; (ii) determinação de fatores de incentivo ou inibição da concretização da demanda, como por exemplo, localização, fatores climáticos, acessos, oferta de atrativos etc.; (iii) projeção de demanda irrestrita e elasticidade-preço.

Para obtenção das informações de demanda para os PARQUES, foram realizados levantamentos geográficos, pesquisas de mercado e aplicação de modelo estatístico regressivo considerando preferências, renda, PIB, proporção visitantes/população, entre outros.

#### 3.1.Demanda histórica e atividades comerciais vigentes

Tabela 1: Visitação Histórica

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº de visitantes	337.707	313.269	319.885	341.026	350.000	241.927
Varição em relação ao ano anterior	-	-7,24%	2,11%	6,61%	2,63%	-30,88%

Em 2019 o PEC recebeu aproximadamente 350.000 visitantes ao longo de todo o ano, em movimento de crescimento em relação aos dois anos anteriores<sup>1</sup>. Entre 2015 e 2018 são observadas oscilações significativas na visitação, com a Taxa de Crescimento Anual Composta (ou CAGR – Compound Annual Growth Rate) de 0.33% a.a..

Enquanto isso, o PET recebe apenas visitas agendadas e não há um controle de número de visitantes.

#### 3.2.Projeção de demanda

A projeção de demanda considera o público potencial dos PARQUES, divididos em dois tipos: local e inter-regional. O público local representa os visitantes originados dentro da região de influência dos PARQUES, determinado pelas isócronas com o valor do tempo máximo de distância aos PARQUES de 2 horas e meia. Já o público inter-regional representa a demanda potencial exterior à região de influência no Brasil.

Após essa segmentação, procurou-se analisar, através de pesquisa de campo, quais seriam os principais fatores de indução e impedância de demanda para os PARQUES. Em termos de fatores de impedância, procurou-se analisar,

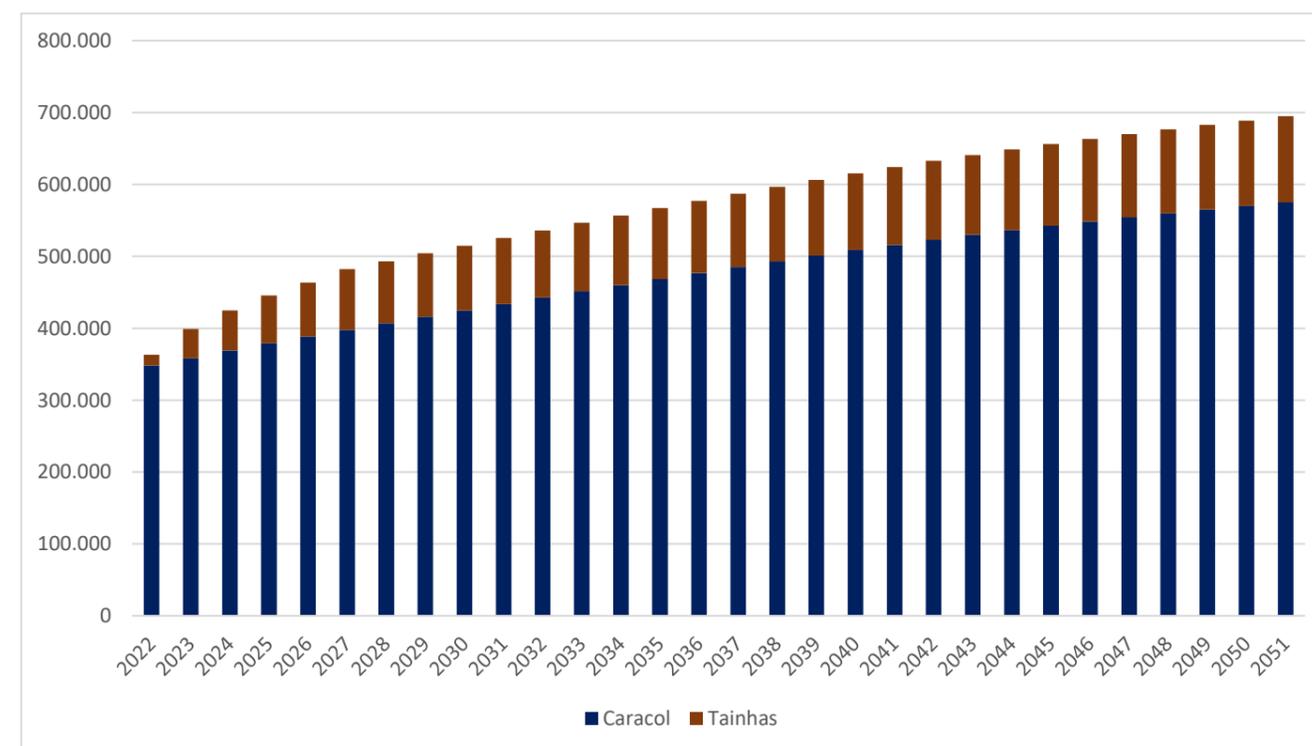
principalmente, as condições externas aos PARQUES, como a acessibilidade e a segurança da região onde ele está inserido. Esses fatores são tratados no modelo como fatores limitantes ou redutores da demanda natural projetada.

Primeiramente, o *ramp up* estimado foi calibrado ponderando-se a demanda natural irrestrita projetada, utilizando modelo de regressão logarítmica baseada em variáveis como PIB per capita, população da região de influência e demanda do ano base. Tal estimativa foi acrescida dos fatores de indução e limitada pelos fatores de impedância e a capacidade dos PARQUES.

Para exemplificar esse procedimento, no caso em que a demanda projetada fosse muito superior à capacidade dos PARQUES, foi considerado como plausível um período de ramp up menor, como 3 anos, uma vez que a demanda potencial seria suficientemente grande para que os PARQUES atingissem sua saturação rapidamente, sendo, inclusive, possível adotar um cenário de ramp up de um ano ou menos.

Estimou-se a curva de demanda para os PARQUES:

Figura 1: Demanda base



<sup>1</sup> Fonte: "Parque Caracol – Comparativo-Visitantes-e-Arrecadação-2015-2016-2017-2018-2019-1", disponibilizado pela equipe do Estado do Rio Grande do Sul.

## 4. UNIDADES GERADORAS DE CAIXA (UGCs)

### 4.1. Conceito

Considerando o potencial vocacional dos PARQUES, estabeleceu-se as Unidades Geradoras de Caixa (“UGC”) com maior aderência e que serão responsáveis pelo retorno econômico e financeiro para o PROJETO. As atividades e/ou equipamentos devem ser suficientes para suportar todos os custos operacionais, investimentos necessários e rentabilizar o retorno do capital investido.

A seguir são apresentadas as principais UGCs consideradas no Cenário Base, sensibilizadas de acordo com cenários mais pessimistas ou otimistas.

Por meio da pesquisa de mercado realizada no primeiro trimestre de 2021, com mais de 2.000 questionários respondidos no país, foi possível estimar a demanda de visitantes no parque e sua sensibilidade em relação a preços (elasticidade) nas UGCs.

Os resultados apresentados adiante refletem a metodologia supracitada, explicitando-se eventuais especificidades da metodologia aplicada no parque. Vale destacar que os valores são os gastos potenciais dos visitantes com dispêndios diretamente ligados ao parque.

Primeiramente, estão apresentadas as elasticidades entre a demanda e o valor do ticket de entrada cobrado no parque, utilizando-se a metodologia de definição da demanda-base de referência pela mediana das respostas declaradas.

Tabela 2: Ordenação - Entrada (Exemplificação)

Cenários	Número de respostas	Número acumulado	Frequência acumulada	Elasticidade
R\$ 0	5	90	100%	80%
R\$ 10	15	85	94%	70%
R\$ 20	20	70	78%	40%
R\$ 30	30	50	56%	0
R\$ 40	20	20	22%	-60%

Para determinar o ticket de entrada do cenário base, o procedimento foi o mesmo que o explicado anteriormente. No exemplo, é possível determinar o ticket mediano por meio da coluna “Frequência acumulada”, onde a frequência

superior a 50%, onde está a mediana da amostra, indica a disposição a pagar do indivíduo mediano da amostra, ou seja, os 60% indicam um ticket de entrada base de R\$ 30,00.

Analisando-se os resultados apresentados, percebe-se a conformidade deles com os conceitos de elasticidade demanda-preço, na medida em que um ticket de entrada mais caro implica na queda da demanda pela metade, aproximadamente, ao passo que o ticket mais barato, de R\$ 10,00, resulta no aumento de mais de 60% da demanda. Assim, foram aplicadas as elasticidades para projetar quatro cenários de demanda, sendo um deles o cenário base, desconsiderando-se o cenário de entrada gratuita.

Tabela 3: Ordenação – Entrada: Pesquisa de Mercado (PEC)

Disposição a pagar	Número absoluto	Número acumulado	Frequência acumulada	Elasticidade
R\$ 0	3	190	100%	67%
R\$ 10	27	187	98%	64%
R\$ 20	46	160	84%	40%
R\$ 30	54	114	60%	0
R\$ 40	60	60	32%	-47%

Para determinar o ticket de entrada do PEC no cenário base, o procedimento foi o mesmo que o explicado anteriormente. Nesse caso, é possível determinar o ticket mediano por meio da coluna “Frequência acumulada”, onde a frequência superior a 50%, onde está a mediana da amostra, indica a disposição a pagar do indivíduo mediano da amostra, ou seja, os 60% indicam um ticket de entrada base de R\$ 30,00.

Tabela 4: Entrada: Pesquisa de Mercado (PET)

Disposição a pagar	Número absoluto	Número acumulado	Frequência acumulada	Elasticidade
R\$ 0	3	190	100,0%	48,3%
R\$ 10	27	187	96,7%	43,4%
R\$ 20	46	160	85,8%	27,3%
R\$ 30	54	114	67,4%	0,0%
R\$ 40	60	60	35,1%	-47,9%

Para determinar o ticket de entrada do PET no cenário base, o procedimento foi o mesmo que o explicado anteriormente. Nesse caso, é possível determinar o ticket mediano por meio da coluna “Frequência acumulada”, onde a frequência superior a 50%, onde está a mediana da amostra, indica a disposição a pagar do indivíduo mediano da amostra, ou seja, os 67,4% indicam um ticket de entrada base de R\$ 30,00.

Para as demais UGCs, por meio das respostas, avaliou-se a intenção dos respondentes em consumir nas principais UGCs, tais como alimentos, bebidas, comércio de souvenirs, entre outros. Para as estimativas de receitas nas UGCs, aplicou-se a técnica denominada “intention scale translation”, que busca converter o grau de intenções das respostas em probabilidades reais de consumo. Apresentar uma visão mais fidedigna do comportamento do consumidor em relação ao interesse declarado em pesquisa.

O **consumo efetivo (ou “taxa de conversão”)** das UGCs é calculado pela multiplicação entre “disposição de consumo” (intensão) e o “fator de conversão” (probabilidade). Exceto para “grab and go”, cuja disposição de consumo é mais próxima do consumo efetivo, aplicou-se o intervalo entre 20,00% e 30,00% de probabilidade para as demais UGCs.

Para a determinação do preço sugerido a ser cobrado por cada um dos itens de consumo, foram usadas duas metodologias: preço-baseado na pré-disposição a pagar por parte da demanda e preço-baseado na concorrência. Para a primeira metodologia, foram usados os dados da pesquisa de campo, onde o valor mediano de pré-disposição dos entrevistados foi usado como preço sugerido, na intenção de atenuar os possíveis resíduos dos dados. Enquanto isso, a segunda se utilizou de benchmarkings dos itens em cenários semelhantes aos sugeridos a serem práticos nos parques, **como foi feito no caso dos atrativos/atividades**. Os percentuais apresentados são arredondados, sem uso de casas decimais.

Tabela 5 - Consumo efetivo (PEC)

	Consumo efetivo	Fator de conversão	Disposição de consumo
Grab and Go	56%	100%	56%
Restaurante	13%	20%	65%
Elevador Panorâmico e observatório	16%	30%	54%
Trenzinho - Sonho vivo	16%	30%	54%
Estação de arvorismo	16%	30%	53%
Varejo	11%	20%	54%

Item de consumo	Consumo efetivo	Conversão	Disposição de consumo
-----------------	-----------------	-----------	-----------------------

Grab and Go	97%	100%	97%
Restaurante	12%	20%	58%
Hospedagem Tainhas Glamping	14%	100%	14%
Hospedagem Tainhas Camping	19%	100%	19%
Atividades Aquáticas	15%	30%	48%
Arvorismo	16%	30%	55%
Cavalgada	15%	30%	52%
Varejo	15%	20%	75%

### Bilheteria

A política de preços de bilheteria nos PARQUES tem desconto de 50,00% para crianças entre 6 e 12 anos e idosos acima de 60 anos. Menores de 05 anos são isentos de cobrança.

No PEC, atualmente, é cobrado o valor de R\$ 20,00 pela ingresso padrão. A cobrança de ingresso é feita na portaria, com política de descontos e isenções por faixa etária e moradores do município.

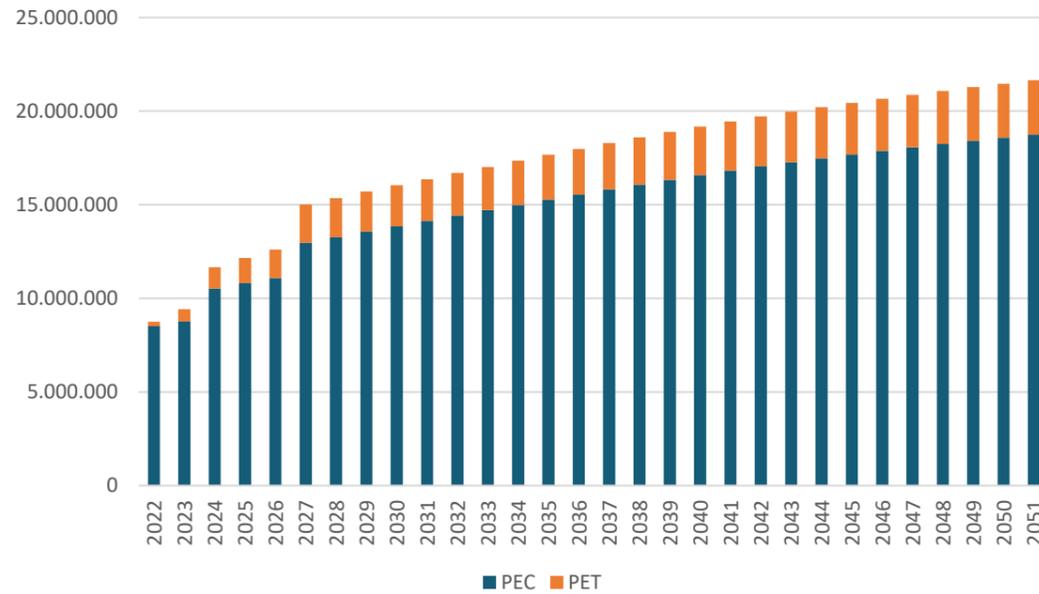
Na presente análise, estima-se cobrar ingresso de R\$ 30,00 assim que o projeto seja concedido à iniciativa privada. Depois, após realização do primeiro ciclo de investimentos, em 2024, que compõe as melhorias e instalação de novas infraestruturas mais importante para viabilidade do parque, estima-se um novo aumento para R\$ 35,00.

Por fim, perto do final do ciclo de melhorias imediatas previstas, em 2027, estima-se um aumento final do valor do ingresso para R\$ 40,00, que será mantido até o fim da operação privada. Assim, a receita tarifária representa R\$453.471.889,00 ao longo dos 30 (trinta) anos de concessão.

Enquanto isso, no PET, atualmente, não existe cobrança de bilheteria no parque. Estima-se cobrar ingresso de R\$ 20,00 assim que o projeto seja concedido à iniciativa privada. Depois, após realização do primeiro ciclo de investimentos, em 2024, que compõe as melhorias e instalação de novas infraestruturas mais importante para viabilidade do parque, estima-se um novo aumento para R\$ 25,00.

Por fim, perto do final do ciclo de melhorias imediatas previstas, em 2027, estima-se um aumento final do valor do ingresso para R\$ 30,00, que será mantido até o fim da operação privada. Assim, a receita tarifária representa R\$68.065.309,93 ao longo dos 30 (trinta) anos de concessão, conforme apresentado no gráfico a seguir.

Figura 2: Receita com bilheteria (R\$)



### Estacionamento

O PEC possui área destinada a estacionamento com aproximadamente 150 vagas. São consideradas mais 720 vagas em área próxima à entrada, mediante investimentos específicos. Assim, estima-se um total de 870 vagas a partir do segundo ano do CONTRATO. Considerou-se um preço médio de R\$ 15,00 por veículo de passeio. Estima-se um giro por vaga de 2 durante todo o período de Concessão. As premissas foram baseadas nos preços realizados pelos concorrentes próximos (Parque Sky Glass Canela e Parques da Serra). Ressalta-se que a modelagem apresenta o fator de 0,15 veículos de passeio por visitante, considerando a locomoção dos visitantes por outros meios, tais como vans, ônibus, motos, entre outros.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> <https://parquesdaserra.com.br/ingressos/>  
<https://www.skyglasscanela.com.br/>

Premissas		Polo I	Vagas- marco	Vagas - quantid.
Início da cobrança	[mm/aa]	abr-21	fev/22	150
Valor por veículo	[\$]	15,00	jan/23	870
Iseções   gratuidade	[% veículos]	0,00%		
Desconto DDS (dia de semana)	[% do valor]	0,00%		
Fator - visitante x veículo	[fator]	0,15		
Giro dia	[giros/dia]	2,00		

Para o PET não se considerou a cobrança do serviço de estacionamento, em função das incertezas e estágio de maturidade do parque.

### A&B | Comércio

No primeiro semestre de 2021, avaliou-se que nos PARQUES são disponibilizados serviços de alimentação e comércio de produtos de forma reduzida, não sendo suficientes para atendimento da demanda projetada e nível de serviços estimado.

Dessa forma, estima-se que os PARQUES passarão a oferecer, ao menos, três grandes itens referentes ao Comércio, de forma geral: itens de *Grab and Go* (alimentação rápida, o consumo geralmente ocorre em local distinto ao do ponto de venda), instalação de um restaurante e comercialização de varejo (lembranças, protetor solar, repelentes, acessórios etc.).

Tabela 6: Premissas de A&B e Comércio PEC

Premissas		Grab and Go	Restaurante	Comércio
Início da cobrança	[aaaa]	2023	2024	2024
Ticket Médio	[\$/visitante]	8,00	40,00	20,00
Conversão efetiva	[%]	56,00%	13,00%	11,00%
<b>Consumo Faixa Etária</b>				
Adultos (11+, 59-)	[%]	100,00%	100,00%	100,00%
Meia (6~10)	[%]	50,00%	50,00%	0,00%
Gratuito (5-)	[%]	30,00%	20,00%	0,00%
Gratuito (60+)	[%]	100,00%	100,00%	100,00%

Tabela 7: Premissas de A&amp;B e Comércio PET

Premissas		Grab and Go	Restaurante	Comércio
Início da cobrança	[aaaa]	2023	2024	2024
Ticket Médio	[\$/visitante]	4,00	40,00	15,00
Conversão efetiva	[%]	96,63%	11,61%	14,98%
<b>Consumo Faixa Etária</b>				
Adultos (11+, 59-)	[%]	100,00%	100,00%	100,00%
Meia (6~10)	[%]	50,00%	50,00%	0,00%
Gratuito (5-)	[%]	30,00%	20,00%	0,00%
Gratuito (60+)	[%]	100,00%	100,00%	100,00%

No presente estudo, essas UGCs são operadas diretamente pela CONCESSIONÁRIA dos PARQUES, sendo que para cada um é atribuído; o ano de início de cobrança (disponibilização da UGC), ticket médio de gasto por visitante, conversão efetiva sobre o consumo potencial e distribuição entre as faixas etárias.

### Hospedagem

No presente Plano de Negócios, considerou o sistema de hospedagem somente no PET.

As atividades de hospedagem são planejadas como forma de mitigar a carência de opções aos visitantes dos PARQUES, pois verificou-se que não há uma oferta externa relevante de pousadas e hotéis.

Prevê-se a construção de duas unidades de hotel no PET, com operação direta pela CONCESSIONÁRIA: Glamping e Camping. Com início de operação em 2025. São estimadas no Glamping 10 unidades hoteleiras a um preço médio da diária de R\$ 500, operando 350 dias por ano. Enquanto isso, no Camping, são estimadas 100 unidades hoteleiras a um preço médio da diária de R\$ 60, operando 104 dias por ano

Tabela 8: Premissas de Hospedagem PET

Premissas Tainhas		Glamping	Camping
Início da operação	[aaaa]	2025	2025
Quantidade de Unidades Hoteleiras	[unid.]	10	100
Diária / Unidade	[\$/unid.]	500	60
Receitas Complementares	[%ROB diária]	5%	5%
Quantidade Média de Vis. Por Unid.	[visit./unid.]	3	3
Diária / Visitante	[\$/visit.]	166,67	20,00
Dias alvo - operação	[dias/ano]	350	104
Ajuste de capacidade	[%]	95%	95%
Capacidade - visitantes ano	[visit./ano]	9.975	29.640
Disposição Total	[%]	13,76%	18,63%
<b>Consumo Faixa Etária</b>			
Adultos (11+, 59-)	[%]	100,00%	100,00%
Meia (6~10)	[%]	0,00%	0,00%
Gratuito (5-)	[%]	0,00%	0,00%
Gratuito (60+)	[%]	100,00%	100,00%
<b>Tipo de Exploração</b>			
Exploração Direta		Sim	Sim
Exploração Indireta		Não	Não
revenue share	[%]	25,00%	25,00%

### Atrativos Específicos

Estima-se para o PEC o fortalecimento e melhoria dos passeios que envolvam elevador panorâmico, trenzinho, estação de arborismo para os visitantes, além de mídias e totens com objeto de monetizar a movimentação de visitantes pela área do parque. Em função das especificidades e modelos de negócios comum ao mercado de ecoturismo, estima-se a delegação a operadores terceiros nos quatro atrativos específicos citados.

Tabela 9: Premissas de Atrativos Específicos

Premissas		Elevador Panorâmico e observatório	Trenzinho - Sonho Vivo	Estação de arborismo	Mídias totens
Início da cobrança	[aaaa]	2023	2023	2023	2023
Ticket Médio	[\$/visitante]	20,00	25,00	70,00	24000,00
Conversão efetiva	[%]	16,32%	16,32%	16,10%	0,00%
<b>Consumo Faixa Etária</b>					
Adultos (11+, 59-)	[%]	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Meia (6~10)	[%]	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Gratuito (5-)	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gratuito (60+)	[%]	50,00%	50,00%	0,00%	50,00%
<b>Tipo de Exploração</b>					
Exploração Direta		Não	Não	Não	Sim
Exploração Indireta		Sim	Sim	Sim	Não
revenue share	[%]	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

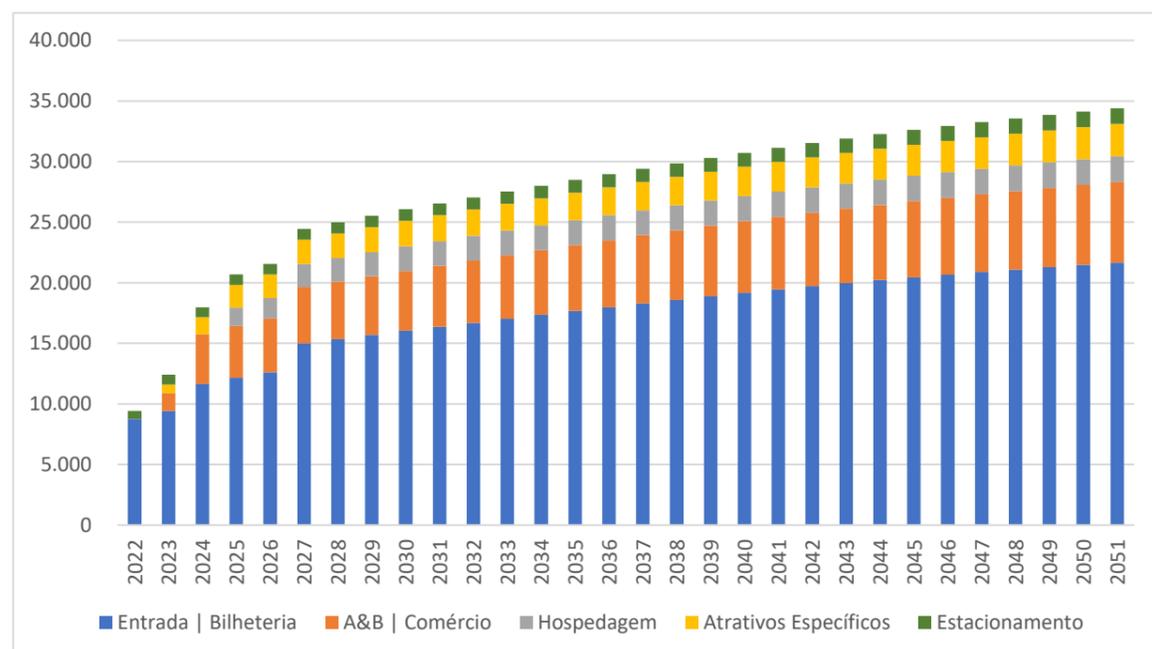
Enquanto isso, no PET são previstos os seguintes atrativos: atividades aquáticas, arborismo, cavalgada e aluguel de bicicletas. Estima-se a delegação a operadores terceiros em função da especificidade dos atrativos.

Premissas Tainhas	Atividades Aquáticas	Arvorismo	Cavalgada	
Início da cobrança	[aaaa]	2023	2023	2023
Ticket Médio	[\$/visitante]	25,00	40,00	50,00
Conversão efetiva	[%]	14,54%	16,39%	15,55%
<b>Consumo Faixa Etária</b>				
Adultos (11+, 59-)	[%]	100,00%	100,00%	100,00%
Meia (6~10)	[%]	50,00%	50,00%	50,00%
Gratuito (5-)	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
Gratuito (60+)	[%]	50,00%	0,00%	0,00%
<b>Tipo de Exploração</b>				
Exploração Direta		Não	Não	Não
Exploração Indireta		Sim	Sim	Sim
revenue share	[%]	25,00%	25,00%	25,00%

### Resumo de receitas

Estima-se que os PARQUES tenham uma receita somada de R\$ 9,4 milhões no primeiro ano, chegando quase R\$ 34,4 milhões no último ano.

Figura 3: Receita Bruta (Em R\$ 000)



Os itens e valores das receitas ao longo dos 30 (trinta) anos estão expostas na tabela a seguir:

Tabela 10: Receitas totais em 30 anos

Receitas	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
Bilheteria	R\$ 17.384.573,30	R\$ 521.537.198,93
Estacionamento	R\$ 1.065.645,00	R\$ 31.969.350,00
A&B e Comércio	R\$ 5.264.557,41	R\$ 157.936.722,22
Hospedagem	R\$ 1.828.588,42	R\$ 54.857.652,45
Atrativos Específicos	R\$ 2.173.053,35	R\$ 65.191.600,40

As receitas segregada para cada um dos parques é apresentada abaixo.

Tabela 11 - Receitas Segregadas por Parque (Em R\$ 000)

Receitas	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Parque Estadual do Caracol</b>	<b>672.117</b>	<b>9.174</b>	<b>11.466</b>	<b>16.125</b>	<b>16.961</b>	<b>17.379</b>	<b>19.394</b>	<b>19.825</b>	<b>20.259</b>	<b>20.683</b>	<b>21.101</b>	<b>21.523</b>	<b>21.939</b>	<b>22.348</b>	<b>22.753</b>	<b>23.151</b>
Entrada   Bilheteria	453.472	8.515	8.761	10.526	10.811	11.086	12.965	13.261	13.558	13.849	14.136	14.425	14.710	14.990	15.268	15.541
Estacionamento	31.969	659	808	833	856	877	898	918	938	958	978	998	1.018	1.037	1.057	1.075
A&B   Comércio	131.846	0	1.350	3.561	3.658	3.750	3.838	3.926	4.014	4.100	4.185	4.270	4.354	4.437	4.520	4.601
Hospedagem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Atrativos Específicos	54.829	0	546	1.204	1.636	1.665	1.693	1.721	1.749	1.776	1.803	1.830	1.856	1.882	1.908	1.934
<b>Parque Estadual do Tainhas</b>	<b>159.376</b>	<b>243</b>	<b>948</b>	<b>1.853</b>	<b>3.715</b>	<b>4.179</b>	<b>5.056</b>	<b>5.166</b>	<b>5.276</b>	<b>5.378</b>	<b>5.449</b>	<b>5.521</b>	<b>5.592</b>	<b>5.662</b>	<b>5.730</b>	<b>5.798</b>
Entrada   Bilheteria	68.065	243	661	1.131	1.348	1.516	2.052	2.097	2.142	2.185	2.228	2.271	2.314	2.356	2.397	2.438
Estacionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A&B   Comércio	26.090	0	139	518	618	695	784	801	818	834	851	867	884	900	915	931
Hospedagem	54.858	0	0	0	1.507	1.695	1.912	1.953	1.995	2.030	2.035	2.041	2.046	2.052	2.057	2.063
Atrativos Específicos	10.363	0	149	204	243	273	308	315	322	328	335	341	348	354	360	366
<b>(=) Total de Receitas</b>	<b>831.493</b>	<b>9.417</b>	<b>12.414</b>	<b>17.978</b>	<b>20.677</b>	<b>21.558</b>	<b>24.450</b>	<b>24.991</b>	<b>25.535</b>	<b>26.061</b>	<b>26.551</b>	<b>27.044</b>	<b>27.531</b>	<b>28.009</b>	<b>28.484</b>	<b>28.949</b>

Receitas	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
<b>Parque Estadual do Caracol</b>	<b>23.544</b>	<b>23.930</b>	<b>24.307</b>	<b>24.672</b>	<b>25.022</b>	<b>25.358</b>	<b>25.680</b>	<b>25.988</b>	<b>26.283</b>	<b>26.565</b>	<b>26.835</b>	<b>27.095</b>	<b>27.345</b>	<b>27.586</b>	<b>27.825</b>
Entrada   Bilheteria	15.811	16.075	16.334	16.584	16.824	17.054	17.275	17.486	17.688	17.882	18.067	18.246	18.417	18.582	18.745
Estacionamento	1.094	1.112	1.129	1.148	1.164	1.179	1.195	1.210	1.224	1.236	1.250	1.262	1.274	1.285	1.296
A&B   Comércio	4.680	4.759	4.835	4.909	4.980	5.048	5.114	5.176	5.236	5.293	5.348	5.401	5.452	5.501	5.549
Hospedagem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Atrativos Específicos	1.959	1.984	2.008	2.032	2.054	2.076	2.096	2.116	2.135	2.153	2.170	2.187	2.203	2.219	2.234
<b>Parque Estadual do Tainhas</b>	<b>5.865</b>	<b>5.930</b>	<b>5.993</b>	<b>6.055</b>	<b>6.114</b>	<b>6.170</b>	<b>6.224</b>	<b>6.275</b>	<b>6.324</b>	<b>6.371</b>	<b>6.415</b>	<b>6.458</b>	<b>6.499</b>	<b>6.539</b>	<b>6.578</b>
Entrada   Bilheteria	2.478	2.517	2.556	2.593	2.628	2.662	2.694	2.725	2.755	2.783	2.809	2.835	2.860	2.884	2.907
Estacionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A&B   Comércio	946	961	976	990	1.004	1.016	1.029	1.041	1.052	1.063	1.073	1.083	1.092	1.101	1.110
Hospedagem	2.068	2.073	2.078	2.083	2.087	2.092	2.096	2.100	2.104	2.107	2.111	2.114	2.117	2.121	2.124
Atrativos Específicos	372	378	384	390	395	400	405	410	414	418	422	426	430	433	437
<b>(=) Total de Receitas</b>	<b>29.409</b>	<b>29.860</b>	<b>30.300</b>	<b>30.727</b>	<b>31.136</b>	<b>31.527</b>	<b>31.904</b>	<b>32.264</b>	<b>32.607</b>	<b>32.935</b>	<b>33.251</b>	<b>33.554</b>	<b>33.845</b>	<b>34.125</b>	<b>34.402</b>

## 5. CUSTOS E DESPESAS - OPEX

### 5.1. Conceito

Os custos e despesas (ou OPEX - *Operational Expenditure*) referem-se aos dispêndios pela CONCESSIONÁRIA necessários para operação do projeto, mas que não são relacionados à aquisição de algum bem. Geralmente, são itens com de comportamento recorrente. Alguns exemplos são: despesas com pessoal, custos de manutenção de equipamentos, contratação de serviços de terceiros e custos com insumos e materiais. No caso do presente estudo, os principais itens de custos e despesas são apresentados abaixo.

As estimativas de OPEX foram construídas baseadas na consulta de profissionais com experiência em operação de parques concessionados, considerando elementos relevantes, como número de entradas, quantidade de sanitários, estrutura das vias internas de acesso, entre outros.

#### 5.1.1. Custos e Despesas Operacionais

##### Encargos/Insumos

A despesa com insumos foi segmentada em 6 (seis) categorias e necessários para o pleno funcionamento das atividades elementares dos PARQUES.

- Serviços contratados – consultorias, certificações e materiais gráficos;
- Manejo e manutenção – equipamentos, utensílios, ferramentas e materiais;
- Limpeza – material, equipamentos, papel e saponáceos;
- Segurança e acesso – comunicação, uniformes, material para primeiros socorros e equipamento de bilhetagem;
- Meios de Transporte e de Carga – veículos, equipamentos e utensílios específicos para a operação;
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) – referente ao PEC.

A tabela abaixo permite observar o total dos custos de encargos/insumos durante os 30 (trinta) anos de projeção.

Tabela 12: Despesas com Encargo/Insumo

Encargo/Insumos	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
Serviços Contratados	R\$ 180.000,00	R\$ 5.400.000,00

<sup>3</sup> Estrutura de OPEX baseado em Planos de Negócios para o setor e benchmarks de consultores com experiência no setor de hotelaria. São valores referências considerando tipo de hospedagem, quantidade de unidades hoteleiras, nível de receitas acessórias, entre outros.

Manejo e manutenção	R\$ 161.343,62	R\$ 4.840.308,49
Limpeza	R\$ 108.208,25	R\$ 3.246.247,50
Segurança e acesso	R\$ 130.584,00	R\$ 3.917.520,00
Meios de Transporte e de Carga	R\$ 70.138,13	R\$ 2.104.144,00
<b>IPTU</b>	<b>R\$ 334.700,00</b>	<b>R\$ 10.041.000,00</b>

##### A&B e Comércio

As Despesas com A&B e Comércio foram mensuradas com base nas respectivas receitas desses itens. Para A&B, estimou-se os custos em 60% da receita bruta. Já o comércio varejista, estimou-se um custo de 45% da receita bruta. Os percentuais foram obtidos, em consulta não estruturada realizada no primeiro semestre de 2021 a operadores do setor. Ao longo dos 30 (trinta) anos, chega-se a R\$58.184.265,77.

##### Hospedagem

Dada a exploração direta do serviço de Hospedagem por parte do Concessionário no PET, estimou-se os custos atrelados à operação. Para isso, separou-se nas seguintes categorias: custos com A&B, despesas com pessoal, serviços de terceiros, comissão para agências, outros custos, custos com consultorias, material de consumo, material de manutenção, serviços de manutenção, despesas fixas com infraestrutura, despesas variáveis com infraestrutura, despesas com materiais, seguros, taxas administrativas fixas e variáveis<sup>3</sup>. Ao longo dos 30 (trinta) anos, chega-se a R\$22.104.830,27.

##### Despesas operacionais

As despesas operacionais foram subdividas em 4 (quatro) categorias:

- Contas fixas – telefone, energia, água e internet.
- Itens de Escritório – equipamentos, computadores e almoxarifado administrativo.
- Itens Gerais – uniformes, louças, talheres, itens de consumo e materiais e de apoio.
- Itens de Campo – EPI (Equipamento de Proteção Individual)

A tabela abaixo permite observar o total dos custos de despesas operacionais durante os 30 (trinta) anos de projeção.

Tabela 13: Despesas operacionais

Despesas operacionais	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
Contas fixas	R\$ 228.600,00	R\$ 6.858.000,00
Itens de Escritório	R\$ 54.399,32	R\$ 1.631.979,60
Itens Gerais	R\$ 101.219,58	R\$ 3.036.587,40
Itens de campo	R\$ 29.830,24	R\$ 894.907,20

## Pessoal

As despesas com pessoal foram subdivididas em 10 (dez) categorias:

- SPE – cargos de diretoria, novos negócios e compliance
- Administrativo – financeiro, contabilidade, suprimentos, operação, jurídico, comercial, comunicação etc.
- Atividades específicas – biólogos, engenheiros florestais, projetos.
- Atendimento ao Visitante – infraestrutura turística, receptivo ao visitante, bilheteria e cobrança.
- Estacionamento – controladores de estacionamento
- Obras e Reformas – responsáveis por reforma, pintura, hidráulica e elétrica
- Limpeza e Conservação – limpeza geral e limpeza de sanitários.
- Manejo de áreas verdes – jardineiros e especialistas em motosserra
- Segurança – controlador de acesso, segurança rondista, controlador de CFTV, socorrista, guarda-vidas e monitor; e
- Transporte interno – motoristas.

As estimativas de pessoal basearam-se em pesquisas realizadas nos PARQUES que buscaram mensurar, de forma conservadora, o número ótimo de efetivo para operar os PARQUES e todas as melhorias propostas no presente trabalho. Aplicou-se a média salarial do estado para cada uma das funções previstas. Por fim, estimou-se um custo com encargos e benefícios de 100% do salário de cada um dos funcionários<sup>4</sup>. Abaixo são apresentadas essas

<sup>4</sup> Média ponderada entre salários da administração pública e salário da iniciativa privada (salario.com.br), para cargos semelhantes ou próximos aos apresentados.

informações e o efetivo para cada um dos cargos e postos propostos para o 1º ano e 30º ano, considerando o atendimento à demanda de visitantes dos últimos anos do CONTRATO.

Figura 4 - OPEX- Pessoal

Pessoal			2022	2051
<b>SPE</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Diretoria Executiva	R\$ 15.843	100,00%	R\$ 31.686	1
Novos Negócios	R\$ 0	100,00%	R\$ 0	0
Compliance	R\$ 0	100,00%	R\$ 0	0
<b>Administrativo</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Operações	R\$ 7.731	100,00%	R\$ 15.461	1
Secretária	R\$ 2.184	100,00%	R\$ 4.368	1
Financeiro/ Administrativo	R\$ 6.284	100,00%	R\$ 12.568	2
Suprimentos e Compras	R\$ 5.720	100,00%	R\$ 11.441	2
Jurídico	R\$ 7.080	100,00%	R\$ 14.121	2
Comercial (Eventos, Fotos, Filmmagens, etc)	R\$ 6.556	100,00%	R\$ 13.112	2
Comunicação e Marketing	R\$ 2.944	100,00%	R\$ 5.889	2
Ativ. Culturais, Esportivas e Voluntariado	R\$ 0	100,00%	R\$ 0	0
<b>Atividades Específicas</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Biólogo	R\$ 7.072	100,00%	R\$ 14.144	2
Responsável por Projetos e Obras	R\$ 7.148	100,00%	R\$ 14.296	2
Engenheiro Florestal	R\$ 0	100,00%	R\$ 0	0
<b>Atendimento ao Visitante</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Infraestrutura Turística	R\$ 4.740	100,00%	R\$ 9.480	2
Alimentos e Bebidas	R\$ 0	100,00%	R\$ 0	0
Receptivo ao Visitante	R\$ 2.022	100,00%	R\$ 4.044	4
Bilheteria/ Cobrança de Ingressos	R\$ 1.965	100,00%	R\$ 3.930	4
<b>Estacionamento</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Controlador de Estacionamento	R\$ 1.452	100,00%	R\$ 2.905	4
Caixa de Estacionamento	R\$ 1.423	100,00%	R\$ 2.845	3
<b>Obras e Reformas</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Reforma/ Pintura/ Hidráulica/ Elétrica	R\$ 3.248	100,00%	R\$ 6.497	3
<b>Limpeza e Conservação</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Limpeza Sanitários	R\$ 1.914	100,00%	R\$ 3.828	4
Limpeza Geral	R\$ 1.914	100,00%	R\$ 3.828	8
<b>Manejo de áreas verdes</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Funcionário especialista com motosserra	R\$ 4.226	100,00%	R\$ 8.452	1
Jardineiro com e sem maquinário	R\$ 2.233	100,00%	R\$ 4.465	6
<b>Segurança</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Controlador de acesso portarias/ guarita	R\$ 2.157	100,00%	R\$ 4.314	6
Segurança de ronda motorizada/ fluvial	R\$ 2.258	100,00%	R\$ 4.517	6
Segurança de ronda não motorizada	R\$ 2.202	100,00%	R\$ 4.404	18
Controlador de CFTV	R\$ 2.043	100,00%	R\$ 4.086	4
Socorrista/ Bombeiro Civil	R\$ 2.019	100,00%	R\$ 4.038	4
Guarda vidas	R\$ 1.465	100,00%	R\$ 2.970	2
Monitor	R\$ 2.015	100,00%	R\$ 4.029	5
<b>Transporte Interno</b>	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Motorista	R\$ 1.672	100,00%	R\$ 3.344	1
<b>Total</b>			[R\$]	
				7.062.102
				9.139.657

A tabela abaixo representa o total dos custos de despesas com pessoal durante os 30 (trinta) anos de projeção.

Tabela 14: Despesas com pessoal

Despesas com pessoal	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
OPEX - Pessoal	R\$ 8.985.186,97	R\$ 269.555.609,22

### Seguros e Garantias

Para seguros e garantias, estimou-se o custo de R\$ 45 mil reais ao ano referentes ao seguro de Responsabilidade Civil, e R\$ 80 mil para o Verificador Independente. Para a Garantia de Execução Contratual, estima-se um valor segurado de 5,00% do Valor do Contrato (estimado em R\$ 473.537,600,16 para fins de cálculo de seguro), com custo de 18,54% sobre valor segurado ao longo dos 30 anos, correspondendo a R\$ 146.318,31 por ano. Estima-se um custo com seguro para estacionamento de 0,5% sobre a Receita Bruta deste serviço. Somados, os itens chegam a somar uma despesa anual média acima de R\$ 274 mil.

### Outras Despesas

Em outras despesas, considerou-se o custo com transações com cartão de crédito em receitas originadas de explorações diretas do Concessionário. Nesse estudo, estimou-se que 50% de todos os pagamentos de receitas diretas seriam via cartão de crédito, o que incorreria um custo de 1,5% de comissão.

### Manutenção

As despesas de manutenção referem-se aos dispêndios médios anuais a serem realizados pela CONCESSIONÁRIA para manutenção e adequação da infraestrutura dos PARQUES. O cálculo da despesa de manutenção tem como base a aplicação de um percentual, crescente, sobre o valor dos investimentos realizados nos primeiros anos do projeto.

Tabela 15: Manutenção

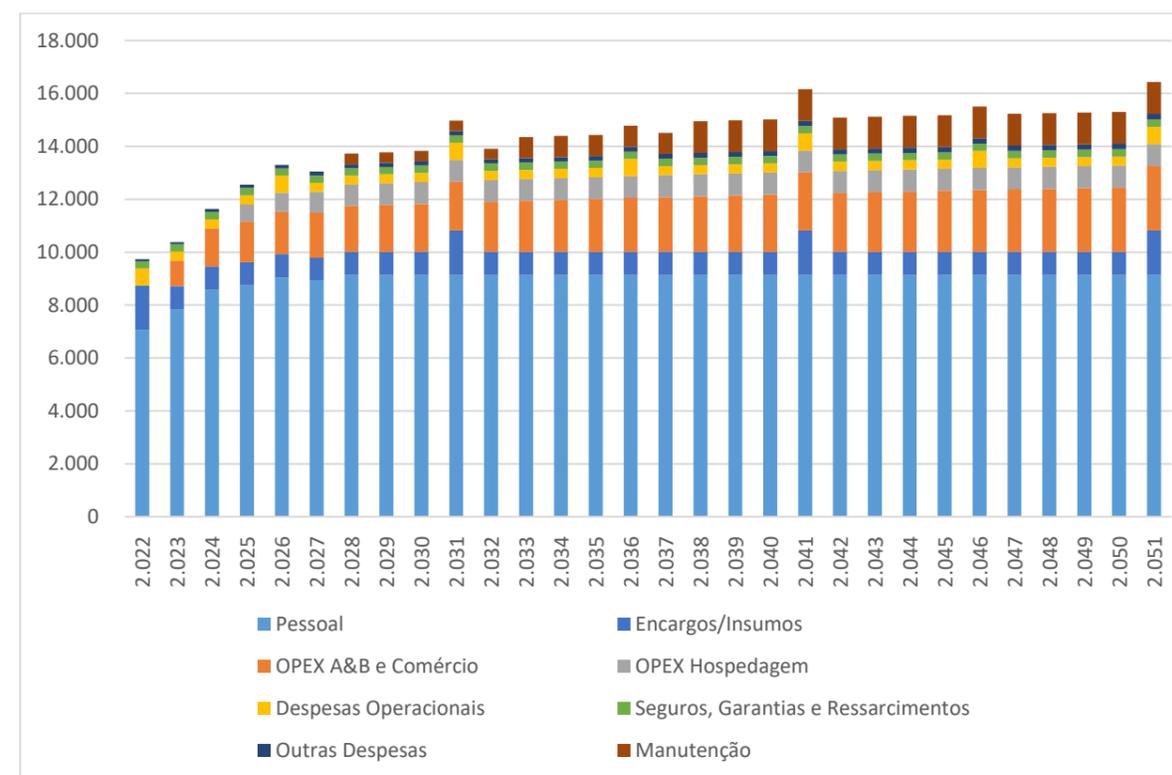
Manutenção	% SOBRE CAPEX	MÉDIA ANUAL (R\$)
Período entre 2028 e 2032	1,00%	R\$ 399.215,93
Período entre 2033 e 2037	2,00%	R\$ 798.431,86
2038 em diante	3,00%	R\$ 1.197.647,79

### Conclusão

O valor anual médio estimado com OPEX dos PARQUES é de R\$ 14,26 milhões, sendo o primeiro ano de R\$ 9,73 milhões e o último em R\$ 16,42 milhões. A projeção pode ser observada no gráfico abaixo, com tendência de estabilidade ao longo dos anos. O pico de custos e despesas dos anos de 2031, 2041 e 2051 são referentes às renovações de contratos

e equipamentos operacionais. O total de OPEX ao longo dos 30 (trinta) anos, não considerando outorga variável, é de aproximadamente R\$ 428.010.250,76.

Figura 5: Custos e despesas operacionais (R\$ 000)



## 6. INVESTIMENTOS - CAPEX

### 6.1. Conceito

CAPEX ou *Capital Expenditures* referem-se aos dispêndios relacionados à aquisição ou arrendamento financeiro de algum bem de capital, que proporcionem retorno a longo do contrato ou para o cumprimento de obrigações contratuais.

**Prevê-se um CAPEX total de R\$ 47.94 milhões nos seis primeiros anos do PROJETO, sendo aproximadamente R\$ 23.18 milhões obrigatórios, conforme o anexo descritivo do EDITAL.**

O método de elaboração plano de investimentos é detalhado no **PLANO REFERENCIAL DE INTERVENÇÕES**. Os valores e tipos de serviços para os investimentos seguem as diretrizes de precificação do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Sul (SINDUSCON-RS).

No presente estudo, segregou-se o CAPEX nas seguintes categorias:

- I. Atrativo Construído
- II. Alimentos e Bebidas
- III. Apoio ao Visitante
- IV. Edifício Operacional
- V. Sanitários e Vestiários
- VI. Infraestrutura
- VII. Transporte
- VIII. Projetos, licenças, custos indiretos e mobiliário

Além dessa composição, também será apresentado o nível de priorização das INTERVENÇÕES, sendo segmentadas em: (i) facultativas, (ii) obrigatórias, e (iii) obrigatória condicionada. Todas essas classificações são feitas com foco na melhoria da infraestrutura necessária para o bom desenvolvimento e desempenho econômico, ambiental e social do PROJETO.

As intervenções previstas no presente estudo buscam modernizar, reformar e implementar novas infraestruturas, causando pouco ou nenhum impacto ao meio ambiente, sendo segmentadas pelo tipo de intervenção em: (i) manutenção, (ii) reforma ou (iii) nova estrutura.

### 6.2. Detalhamento

Verificou-se a necessidade de qualificar e ampliar os mobiliários como bebedouros, bancos e lixeiras e criar um programa de manejo de resíduos sólidos. Outro atrativo dos PARQUES, suas trilhas, também necessitam de investimentos para melhorias no deslocamento e aumento de segurança geral. Em termos de hospedagem, não há infraestrutura no interior dos PARQUES e faltam opções externas próximas ao PET.

Dado esse cenário atual dos PARQUES, os investimentos estimados nesse estudo são previstos com o objetivo de aumentar o fluxo de visitantes baseado na melhoria de oferta turística e promoção junto aos residentes do entorno (ampliação gradativa do raio de distância em relação aos PARQUES proporcional à essa melhoria).

Tabela 16 - Listagem das Intervenções Obrigatórias e Facultativas

DFC - Indireto	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Capex Total</b>	-47.938	<b>-11.532</b>	<b>-11.532</b>	<b>-9.908</b>	<b>-9.908</b>	<b>-2.529</b>	<b>-2.529</b>
Ativo Construído	-16.172	-3.372	-3.372	-4.714	-4.714	0	0
Alimentos e Bebidas	-4.945	-1.633	-1.633	-756	-756	-84	-84
Apoio ao Visitante	-7.483	-1.598	-1.598	-2.136	-2.136	-7	-7
Edifício Operacional	-1.278	-184	-184	-101	-101	-354	-354
Sanitários e Vestiários	-438	-219	-219	0	0	0	0
Infraestrutura	-9.485	-2.169	-2.169	-826	-826	-1.748	-1.748
Transporte	-121	0	0	-60	-60	0	0
Projetos, licenças, custos indiretos e mobiliários	-8.017	-2.357	-2.357	-1.315	-1.315	-336	-336

Praticamente todos os investimentos de infraestrutura dos PARQUES são classificados como obrigatórias, além de serem quase todas novas intervenções necessárias. Dentre todas as classificações apresentadas, a maioria dos itens orçados são classificados como obrigatórios dada à depreciação da estrutura vigente. Levou-se em conta uma Bonificações e Despesas Indiretas (“BDI”) de 20,34%, prática do mercado de infraestrutura.

Como pode ser visto, a maioria dos itens obrigatórios precisam ser realizados nos dois primeiros anos do projeto, o que compõe 34% do total de investimento previsto. As restantes intervenções serão executadas até o sexto ano da Concessão, conforme o seguinte cronograma de investimento.

Tabela 17 - Classificação do CAPEX

CLASSIFICAÇÃO	VALOR (R\$)
Obrigatório	23.180.050,31
Obrigatório Condicionado	5.208.055,77
Facultativo	19.550.030,84
<b>TOTAL</b>	<b>47.938.136,92</b>
Até 2º ano	23.064.155,23
Até 4º ano	42.879.896,24
Até 6º ano	47.938.136,92

Considerando as intervenções previstas, chega-se ao orçamento de R\$ 39.921.593,08 e, em Projetos e Licenças, Imobiliário e Custos Indiretos relacionados às intervenções previstas de R\$ 8.016.543,84, totalizando o CAPEX em **R\$ 47.938.136,92.**

Tabela 18 - Orçamento Final

SERVIÇO	VALOR (R\$)
Atrativo Construído	16.172.231,03
Alimentos e Bebidas	4.945.373,67
Apoio ao visitante	7.482.905,07
Edifício Operacional	1.277.806,54
Sanitários e Vestiários	437.735,21
Infraestrutura	9.484.657,34
Transporte	120.884,23
Projetos e Licenças	2.381.702,70
Custos Indiretos	3.810.721,32
Custos com Imobiliário Interno Básico	1.824.116,82
<b>TOTAL</b>	<b>47.938.136,92</b>

## 7. PREMISSAS TRIBUTÁRIAS E CONTÁBEIS

### 7.1. Tributação

O planejamento contábil e tributário implementado no estudo buscou atendimento a toda a legislação municipal, estadual e federal, além de normativos específicos e benefícios ou subsídios aplicáveis ao projeto. A seguir serão apresentadas as premissas e justificativas para os parâmetros adotados referentes a cada tributo.

#### 7.1.1. ISS e ICMS

Alíquota de 3,00% para ISS sobre serviços prestados nos municípios de Canela(RS) e Jaquirana(RS).

Alíquota efetiva de 12,00% para ICMS, sobre comércio já considerando a tomada de créditos sobre mercadorias, considerando a legislação estadual.

#### 7.1.2. IOF

A análise do Imposto sobre Operações Financeiras deve ser realizada ao se planejar as fontes de financiamento do projeto. A depender da linha de financiamento contratada, a alíquota pode chegar a até 1,88% sobre o valor total contratado. As operações estruturadas consideradas na modelagem são isentas.

#### 7.1.3. PIS/Cofins

O regime considerado no projeto nos 10 primeiros anos foi o não cumulativo, representado pelas alíquotas de 1,65% para o PIS e 7,60% para a Cofins, incidindo sobre todas as receitas (tarifárias e não tarifárias). Seguindo a sistemática normatizada por este regime, devem ser apurados os créditos obtidos a partir de gastos que a Concessionária realize com fornecedores também enquadrados no mesmo regimento. O percentual utilizado, e apresentado na sequência, foi estimado a partir de estudos de viabilidade prévios e consultas a concessionárias atuais do setor.

Tabela 19 – Crédito de PIS e Cofins

Item		PIS/COFINS	ICMS
Encargos/Insumos	[%]	50,00%	0,00%
OPEX A&B e Comércio	[%]	50,00%	0,00%
OPEX Hospedagem	[%]	50,00%	0,00%
OPEX Atrativos Específicos	[%]	50,00%	0,00%
Despesas Operacionais	[%]	50,00%	0,00%
Pessoal	[%]	0,00%	0,00%
Seguros, Garantias e Ressarcimentos	[%]	0,00%	0,00%
Outras Despesas	[%]	50,00%	0,00%
Outorga Variável	[%]	0,00%	0,00%
Amortização - Infraestrutura	[%]	50,00%	0,00%

Além dos créditos gerados a partir dos custos e despesas operacionais, também foram apurados os montantes referentes aos investimentos, assumindo-se que 50% destes gastos irão gerar créditos. O reconhecimento destes valores seguiu o mesmo ritmo de apuração da amortização, em linha com a legislação e regulação tributária.

Do décimo primeiro ano em diante a melhor opção para a Concessionária é optar pelo lucro presumido e o regime cumulativo, representado pelas alíquotas de 0,65% para o PIS e 3,00% para a Cofins, sem a apuração ou incidência de créditos.

O regulamento atual sobre PIS/Cofins também inclui as receitas financeiras na base de apuração tributária com uma alíquota de 4,65%, também aplicada a esta avaliação.

#### 7.1.4. IR/CSLL

As projeções financeiras apuradas no modelo econômico e financeiro (anexo) indicam que, apesar do limite máximo de faturamento de R\$ 78 milhões anuais para enquadramento no regime de apuração por lucro presumido não ser superado, a utilização do lucro real - e consequente utilização do Lucro Bruto como base de cálculo para Imposto de Renda e Contribuição Social – é o que gera a maior eficiência tributária nos 10 primeiros anos de concessão.

Portanto, a alíquota para o cálculo de IR utilizada foi de 15% sobre o total de lucro apurado, complementada pela alíquota adicional de 10% sobre resultado superior a R\$ 20 mil mensais. Para as aplicações financeiras dos recursos mantidos em caixa, foi aplicada a alíquota de 22,5%, referente a investimentos com prazo inferior a 180 dias. Para as estimativas de apuração de CSLL foi aplicada a alíquota de 9% sobre o lucro total da companhia.

Do décimo primeiro ano em diante a melhor opção para a Concessionária é optar pelo lucro presumido no qual assume-se que a base de cálculo para Imposto de Renda e Contribuição Social corresponde a 32% do faturamento bruto.

## 8. CAPITAL DE GIRO

A seguir são apresentados os prazos médios de recebimentos e pagamentos dos principais eventos financeiros da CONCESSIONÁRIA: CAPEX, Receitas, OPEX e Tributos.

Para os fluxos referentes aos investimentos e tributos, assumiu-se um prazo médio de pagamento de 30 dias, representando o prazo de pagamento médio negociado com os fornecedores e prestadores de serviços contratados para a execução das obras e fornecimento de equipamentos/veículos.

Para as receitas e custos, foram utilizados prazos distintos, conforme a natureza da receita, que variam entre pagamentos à vista a 30 dias.

Tabela 20 – Prazos para recebimento de receitas

<b>PMR   "Contas a receber"</b>	<b>[1 - à vista / 2 - 30 dias / 3 - 60 dias]</b>	
Entrada   Bilheteria	[opção]	1
Estacionamento	[opção]	1
Transporte Interno	[opção]	1
A&B   Comércio	[opção]	1
Hospedagem	[opção]	2
Atrativos Específicos	[opção]	2
Loações - ABL	[opção]	2

Tabela 21 – Prazos para pagamento de custos e despesas OPEX.

<b>PMP   "Contas a Pagar"</b>	<b>[1 - à vista / 2 - 30 dias / 3 - 60 dias]</b>	
Encargos/Insumos	[opção]	1
OPEX A&B e Comércio	[opção]	2
OPEX Hospedagem	[opção]	2
OPEX Atrativos Específicos	[opção]	2
Despesas Operacionais	[opção]	2
Pessoal	[opção]	2
Seguros, Garantias e Ressarcimentos	[opção]	2
Outras Despesas	[opção]	1
Outorga Variável	[opção]	2

## 9. PREMISSAS MACROECONÔMICAS

As projeções de SELIC, TLP, CDI, IPCA, INCC-DI e IGP-M consideradas no modelo foram extraídas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil de 14 de maio de 2021, considerando as medianas das instituições que compõem o Top 5.

Tabela 22 – Projeções Macroeconômicas.

Painel Resumo	dez-22	dez-23	dez-24	dez-25	dez-26	dez-27	dez-28	dez-29
Selic	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
CDI	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
TLP	6,38%	5,98%	5,98%	5,98%	5,98%	5,98%	5,98%	5,98%
IPCA	3,64%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
IGP-M	4,15%	4,00%	3,84%	3,80%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

Fonte: BCB e Fed.

## 10. CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC – WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL)

O Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC), ou *Weighted Average Cost of Capital* (WACC), fornece a taxa de desconto adequada para a avaliação de investimentos em projetos ou em empreendimentos. A taxa reflete o custo de oportunidade do capital, ou seja, a retorno esperado pelos investidores em outros projetos com riscos equivalentes. O custo médio é mensurado através da ponderação do custo de capital próprio e do capital de terceiros, conforme a seguinte equação:

$$r_{WACC} = \frac{P}{P+D} * r_P + \frac{D}{P+D} * r_D * (1 - T)$$

Onde:

$r_{WACC}$  = WACC ou Custo Médio Ponderado do Capital;

$r_P$  = Custo do Capital Próprio (calculado via CAPM);

$r_D$  = Custo da Dívida;

P = Capital Próprio;

D = Dívida; e

T = Alíquota Tributária Efetiva.

### 10.1. Custo de Capital Próprio

utilizou-se o também tradicional modelo do *Capital Asset Pricing Model* (“CAPM”). Neste modelo, assume-se que a percepção de risco do investidor está associada a um nível mínimo de remuneração, que reflete a taxa livre de risco, e a um fator de risco de mercado.

$$E(ri) = r_P = r_f + \beta_{im} [E(rm) - r_f] + \text{Risco País}$$

Onde:

$E(ri)$  = retorno requerido;

$r_f$  = taxa de retorno livre de risco;

$\beta_{im}$  = beta;

$E(rm)$  = retorno do mercado; e

Country Risk = Prêmio de Risco Brasil.

#### 10.1.1. Taxa livre de Risco

Média de retorno dos títulos americanos de 10 anos (US treasury bonds) entre o período de 05/2011 até 04/2021.

#### 10.1.2. Beta

Beta desalavancado americano calculado por Aswath Damodaran para o setor de *recreation*.

#### 10.1.3. Retorno de Mercado

Média mensal dos retornos do S&P 500 entre o período de 05/2011 até 04/2021.

#### 10.1.4. Risco País

Média mensal do EMBI+ entre o período de 05/2011 até 04/2021.

#### 10.1.5. Inflação Americana

A taxa de inflação americana é utilizada pois o resultado obtido para o CAPM está em valores nominais. Por conta disso, é necessário deflacionar o custo pela inflação americana para se obter o valor real do custo de capital próprio. Utilizou-se a média mensal entre o período de 05/2011 até 04/2021 da inflação implícita calculada através da rentabilidade nominal (*10-Year Treasury Constant Maturity Rate*) dos títulos americanos de 10 anos (US treasury bonds) frente à rentabilidade real (*10-Year Treasury Inflation-Indexed Security*) no mesmo período.

### 10.2. Custo da Dívida

Preveu-se a tomada de crédito em duas tranches. Ambas serão via bancos comerciais com um custo financeiro de CDI mais 5% de spread ao ano.

### 10.3. Composição de Capital

Nesse PARQUE, a composição de capital ficou estimada em 72,5% próprio e 27,5% capital de terceiros. A composição de capital baseou-se nas proporções tradicionalmente observadas no setor de infraestrutura. Para a modelagem, buscou-se uma proporção que respeitasse o covenant de ICSD de 1,20 após o período de construção e melhoria dos ativos.

### 10.4. Alíquota Tributária Efetiva

Alíquota tributária referente ao Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido a ser considerada no cálculo do WACC seja de 34%.

Tabela 23 – Resultado Cálculo do WACC Real

<b>WACC (anual)</b>	<b>10,13%</b>
<b>Participação de Capital Próprio</b>	<b>73,5%</b>
<b>Participação de Capital Terceiros</b>	<b>26,5%</b>
<b>Alavancagem</b>	<b>0,36</b>
<b>Ke - Custo Capital Próprio (CAPM)</b>	<b>11,74%</b>
Taxa Livre de Risco	2,1%
Taxa de Retorno do Mercado	11,9%
Prêmio de Risco de Mercado	9,8%
Beta Desalavancado	0,74
IR + CSLL - Tax Shield	34,0%
Beta Alavancado	0,93
Prêmio de Risco do Negócio	9,1%
Prêmio de Risco Brasil	2,7%
Prêmio de Ilíquidez	0,0%
Custo de Capital Próprio Nominal	13,9%
Taxa de Inflação EUA	1,9%
<b>Kd - Custo Capital Terceiros</b>	<b>5,91%</b>
Custo Nominal da Dívida	12,0%
Custo Nominal da Dívida Líquida de Impostos	7,9%

## 11. SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGA E MACROTEMAS

Para o projeto, prevê-se o pagamento de dois tipos de outorga: (i) OUTORGA FIXA; e (ii)OUTORGA VARIÁVEL, além dos encargos com os MACROTEMAS.

### 11.1. Outorga Fixa

Prevê-se uma **OUTORGA FIXA mínima de R\$ 5.703.248,22** (data-base abril de 2021), com pagamento no início do projeto, como condição precedente para assinatura do CONTRATO.

### 11.2. Outorga Variável e Macrotemas

Prevê-se uma **OUTORGA VARIÁVEL de 3,00% sobre a Receita Operacional Bruta – ROB, a partir do 49º mês do contrato da concessão.**

Prevê-se despesas com **MACROTEMAS de 3,00% sobre a Receita Operacional Bruta – ROB, a partir do 13º mês do contrato da concessão.**

## 12. ESTRUTURA DE CAPITAL E FINANCIAMENTO

A estrutura de capital proposta para o PROJETO tem como base: (i) as premissas de *covenants* - equações matemáticas que avaliam a compatibilidade entre as condições do financiamento (montante, prazo e custo) e a capacidade de pagamento da CONCESSIONÁRIA; (ii) montante de investimentos; e (iii) linhas de financiamento disponíveis no mercado.

Estima-se uma estrutura de financiamento com montante total de 26,4 milhões e uma necessidade de aporte de capital próprio de 32,95 milhões. Esse *funding* será levantado junto a bancos comerciais e serão, portanto, duas tranches, uma de R\$ 18,2 milhões desembolsada no primeiro mês de concessão e outra de R\$ 7,8 milhões desembolsada no 37º mês de concessão. Ambas as dívidas terão um custo financeiro de CDI + 5,00% e um prazo de carência do pagamento do principal de 36 meses e prazo total de 120 meses. Simulou-se o pagamento de uma fiança bancária até o *completion* físico e financeiro da primeira tranche, no 36º mês.

Tabela 24 – Condições para Dívida

		LP 1	LP 2
<b>Itens Financiáveis</b>	Capex	44%	40%
	Capital de Giro	44%	40%
	Outorga	44%	40%
<b>Desembolsos</b>	Tipo	Proporcional	Proporcional
	Fonte dos Recursos	Público	Público
	Reembolso ou Antecipado	Antecipado	Antecipado
	Início Desembolsos	jan/22	jan/25
	Período de Desembolso	36	36
	Períodicidade	3	3
	Nº de Desembolsos	12	12
	Volume Nominal - Input (R\$ mil)	R\$ 0	R\$ 0
	Volume Nominal - Output (R\$ mil)	R\$ 17.477	R\$ 7.866
	# Meses de reembolso antes do 1º desembolso	9	0
<b>Juros</b>	Indexador	CDI	CDI
	Spread ao ano	5,00%	5,00%
	Apuração	d.u.	d.u.
	Capitalização de Juros na Carência	1	1
	Períodicidade	1	1
	Períodicidade Carência	1	1
	Carência de Juros	0	0
<b>Amortizações</b>	Sistema de Amortização	SAC	SAC
	Períodicidade	1	1
	Período de Carência	37	37
	Período Total do Financiamento	120	120
	Conta Reserva	Não	Não

### 13. DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

Tabela 25 - Demonstrativos em R\$ 000

DRE	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Receita Bruta</b>	879.431	<b>20.949</b>	<b>23.946</b>	<b>27.886</b>	<b>30.585</b>	<b>24.087</b>	<b>26.979</b>	<b>24.991</b>	<b>25.535</b>	<b>26.061</b>	<b>26.551</b>	<b>27.044</b>	<b>27.531</b>	<b>28.009</b>	<b>28.484</b>	<b>28.949</b>
<b>Receitas de Construção</b>	47.938	<b>11.532</b>	<b>11.532</b>	<b>9.908</b>	<b>9.908</b>	<b>2.529</b>	<b>2.529</b>	<b>0</b>								
CAPEX + M.C. (IFRIC 12)	47.938	11.532	11.532	9.908	9.908	2.529	2.529	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Receitas de Operação</b>	831.493	<b>9.417</b>	<b>12.414</b>	<b>17.978</b>	<b>20.677</b>	<b>21.558</b>	<b>24.450</b>	<b>24.991</b>	<b>25.535</b>	<b>26.061</b>	<b>26.551</b>	<b>27.044</b>	<b>27.531</b>	<b>28.009</b>	<b>28.484</b>	<b>28.949</b>
Entrada   Bilheteria	521.537	8.757	9.421	11.657	12.160	12.602	15.017	15.358	15.700	16.035	16.364	16.696	17.024	17.346	17.665	17.980
Estacionamento	31.969	659	808	833	856	877	898	918	938	958	978	998	1.018	1.037	1.057	1.075
A&B   Comércio	157.937	0	1.489	4.079	4.275	4.445	4.622	4.726	4.831	4.934	5.035	5.137	5.238	5.337	5.435	5.532
Hospedagem	54.858	0	0	0	1.507	1.695	1.912	1.953	1.995	2.030	2.035	2.041	2.046	2.052	2.057	2.063
Atrativos Específicos	65.192	0	695	1.408	1.879	1.939	2.001	2.036	2.070	2.104	2.137	2.171	2.204	2.237	2.269	2.300
<b>(-) Deduções</b>	8,80%	<b>-1.027</b>	<b>-1.517</b>	<b>-2.393</b>	<b>-2.693</b>	<b>-2.788</b>	<b>-2.042</b>	<b>-2.087</b>	<b>-2.133</b>	<b>-2.177</b>	<b>-2.219</b>	<b>-2.261</b>	<b>-2.302</b>	<b>-2.343</b>	<b>-2.383</b>	<b>-2.423</b>
PIS/COFINS	4,09%	-744	-1.010	-1.486	-1.688	-1.741	-892	-912	-932	-951	-969	-987	-1.005	-1.022	-1.040	-1.057
ICMS	12,00%	0	-179	-490	-513	-533	-555	-567	-580	-592	-604	-616	-629	-640	-652	-664
ISS	2,43%	-283	-328	-417	-492	-513	-595	-608	-621	-634	-645	-657	-669	-680	-691	-703
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	806.247	<b>19.922</b>	<b>22.429</b>	<b>25.493</b>	<b>27.891</b>	<b>21.300</b>	<b>24.937</b>	<b>22.904</b>	<b>23.402</b>	<b>23.884</b>	<b>24.332</b>	<b>24.783</b>	<b>25.229</b>	<b>25.666</b>	<b>26.100</b>	<b>26.526</b>
<b>(-) Custos e Despesas</b>	-523.741	<b>-21.263</b>	<b>-22.288</b>	<b>-22.086</b>	<b>-23.078</b>	<b>-17.120</b>	<b>-17.044</b>	<b>-15.223</b>	<b>-15.312</b>	<b>-15.396</b>	<b>-16.568</b>	<b>-15.537</b>	<b>-16.007</b>	<b>-16.075</b>	<b>-16.143</b>	<b>-16.514</b>
<b>Custos de Construção</b>	-47.938	<b>-11.532</b>	<b>-11.532</b>	<b>-9.908</b>	<b>-9.908</b>	<b>-2.529</b>	<b>-2.529</b>	<b>0</b>								
CAPEX (IFRIC 12)	-47.938	-11.532	-11.532	-9.908	-9.908	-2.529	-2.529	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Despesas Operacionais</b>	-475.803	<b>-9.730</b>	<b>-10.756</b>	<b>-12.178</b>	<b>-13.170</b>	<b>-14.591</b>	<b>-14.515</b>	<b>-15.223</b>	<b>-15.312</b>	<b>-15.396</b>	<b>-16.568</b>	<b>-15.537</b>	<b>-16.007</b>	<b>-16.075</b>	<b>-16.143</b>	<b>-16.514</b>
Encargos/Insumos	-29.549	-1.679	-878	-878	-878	-882	-878	-878	-878	-878	-1.679	-878	-878	-878	-878	-882
OPEX A&B e Comércio	-58.184	0	-956	-1.434	-1.530	-1.610	-1.697	-1.735	-1.773	-1.811	-1.848	-1.885	-1.922	-1.958	-1.993	-2.028
OPEX Hospedagem	-22.105	0	0	0	-648	-712	-786	-801	-815	-827	-827	-828	-829	-830	-830	-831
Despesas Operacionais	-12.421	-644	-344	-344	-344	-644	-344	-344	-344	-344	-644	-344	-344	-344	-344	-644
Pessoal	-269.556	-7.062	-7.843	-8.586	-8.749	-9.045	-8.919	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140
Seguros, Garantias e Ressarciment	-8.299	-275	-275	-275	-276	-276	-276	-276	-276	-276	-276	-276	-276	-277	-277	-277
Outras Despesas	-5.140	-71	-87	-120	-125	-129	-148	-152	-155	-158	-161	-165	-168	-171	-174	-177
Outorga Variável e Macrotemas	-47.792	0	-372	-539	-620	-1.293	-1.467	-1.499	-1.532	-1.564	-1.593	-1.623	-1.652	-1.681	-1.709	-1.737
Manutenção	-22.755	0	0	0	0	0	0	-399	-399	-399	-399	-399	-798	-798	-798	-798
<b>(=) Resultado Operacional</b>	282.506	<b>-1.341</b>	<b>142</b>	<b>3.407</b>	<b>4.814</b>	<b>4.179</b>	<b>7.893</b>	<b>7.680</b>	<b>8.090</b>	<b>8.488</b>	<b>7.764</b>	<b>9.246</b>	<b>9.222</b>	<b>9.591</b>	<b>9.957</b>	<b>10.012</b>
<i>Margem % (ex Construção)</i>	34,01%	-7%	1%	13%	17%	20%	32%	34%	35%	36%	32%	37%	37%	37%	38%	38%
<b>(=) EBITDA</b>	282.506	<b>-1.341</b>	<b>142</b>	<b>3.407</b>	<b>4.814</b>	<b>4.179</b>	<b>7.893</b>	<b>7.680</b>	<b>8.090</b>	<b>8.488</b>	<b>7.764</b>	<b>9.246</b>	<b>9.222</b>	<b>9.591</b>	<b>9.957</b>	<b>10.012</b>
<i>Margem % (ex Construção)</i>	34,01%	-7%	1%	13%	17%	20%	32%	34%	35%	36%	32%	37%	37%	37%	38%	38%
<b>Amortização</b>	-32.498	<b>-343</b>	<b>-716</b>	<b>-1.041</b>	<b>-1.330</b>	<b>-1.500</b>	<b>-1.536</b>	<b>-1.533</b>	<b>-1.484</b>	<b>-1.438</b>	<b>-1.392</b>	<b>-1.349</b>	<b>-1.306</b>	<b>-1.265</b>	<b>-1.225</b>	<b>-1.187</b>
<b>(=) EBIT</b>	250.007	<b>-1.683</b>	<b>-575</b>	<b>2.366</b>	<b>3.484</b>	<b>2.679</b>	<b>6.357</b>	<b>6.148</b>	<b>6.606</b>	<b>7.050</b>	<b>6.372</b>	<b>7.897</b>	<b>7.916</b>	<b>8.326</b>	<b>8.731</b>	<b>8.826</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	-8.534	<b>-809</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.676</b>	<b>-1.796</b>	<b>-1.655</b>	<b>-1.528</b>	<b>-1.224</b>	<b>-913</b>	<b>-626</b>	<b>-344</b>	<b>-104</b>	<b>-34</b>	<b>42</b>	<b>96</b>	<b>97</b>
Receita Financeira	3.693	15	5	6	4	5	16	25	21	25	23	74	75	80	96	97
Despesas Financeiras	-12.226	-824	-1.189	-1.683	-1.800	-1.660	-1.543	-1.250	-935	-652	-367	-179	-108	-38	0	0
<b>(=) EBT</b>	241.473	<b>-2.492</b>	<b>-1.759</b>	<b>690</b>	<b>1.688</b>	<b>1.024</b>	<b>4.830</b>	<b>4.923</b>	<b>5.692</b>	<b>6.424</b>	<b>6.028</b>	<b>7.793</b>	<b>7.882</b>	<b>8.367</b>	<b>8.828</b>	<b>8.922</b>
<b>Impostos Diretos</b>	-81.597	<b>847</b>	<b>600</b>	<b>-229</b>	<b>-568</b>	<b>-343</b>	<b>-2.640</b>	<b>-2.702</b>	<b>-2.760</b>	<b>-2.818</b>	<b>-2.871</b>	<b>-2.938</b>	<b>-2.991</b>	<b>-3.044</b>	<b>-3.100</b>	<b>-3.151</b>
IR e CSLL	33,8%	847	600	-229	-568	-343	-2.640	-2.702	-2.760	-2.818	-2.871	-2.938	-2.991	-3.044	-3.100	-3.151
<b>(=) Lucro Líquido</b>	159.876	<b>-1.645</b>	<b>-1.159</b>	<b>461</b>	<b>1.120</b>	<b>681</b>	<b>2.189</b>	<b>2.222</b>	<b>2.932</b>	<b>3.606</b>	<b>3.157</b>	<b>4.855</b>	<b>4.891</b>	<b>5.323</b>	<b>5.727</b>	<b>5.771</b>
<i>Margem Líquida</i>	9,74%	-8%	-5%	2%	4%	3%	9%	10%	13%	15%	13%	20%	19%	21%	22%	22%

DRE	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
<b>Receita Bruta</b>	<b>29.409</b>	<b>29.860</b>	<b>30.300</b>	<b>30.727</b>	<b>31.136</b>	<b>31.527</b>	<b>31.904</b>	<b>32.264</b>	<b>32.607</b>	<b>32.935</b>	<b>33.251</b>	<b>33.554</b>	<b>33.845</b>	<b>34.125</b>	<b>34.402</b>
<b>Receitas de Construção</b>	<b>0</b>														
CAPEX + M.C. (IFRIC 12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Receitas de Operação</b>	<b>29.409</b>	<b>29.860</b>	<b>30.300</b>	<b>30.727</b>	<b>31.136</b>	<b>31.527</b>	<b>31.904</b>	<b>32.264</b>	<b>32.607</b>	<b>32.935</b>	<b>33.251</b>	<b>33.554</b>	<b>33.845</b>	<b>34.125</b>	<b>34.402</b>
Entrada   Bilheteria	18.289	18.593	18.890	19.176	19.452	19.716	19.969	20.211	20.443	20.664	20.877	21.081	21.277	21.466	21.652
Estacionamento	1.094	1.112	1.129	1.148	1.164	1.179	1.195	1.210	1.224	1.236	1.250	1.262	1.274	1.285	1.296
A&B   Comércio	5.627	5.720	5.811	5.899	5.984	6.065	6.143	6.217	6.288	6.356	6.421	6.484	6.544	6.602	6.659
Hospedagem	2.068	2.073	2.078	2.083	2.087	2.092	2.096	2.100	2.104	2.107	2.111	2.114	2.117	2.121	2.124
Atrativos Específicos	2.332	2.362	2.392	2.421	2.449	2.476	2.501	2.526	2.549	2.571	2.593	2.613	2.633	2.652	2.671
<b>(-) Deduções</b>	<b>-2.462</b>	<b>-2.501</b>	<b>-2.538</b>	<b>-2.574</b>	<b>-2.609</b>	<b>-2.642</b>	<b>-2.674</b>	<b>-2.705</b>	<b>-2.734</b>	<b>-2.762</b>	<b>-2.789</b>	<b>-2.815</b>	<b>-2.840</b>	<b>-2.863</b>	<b>-2.887</b>
PIS/COFINS	-1.073	-1.090	-1.106	-1.122	-1.136	-1.151	-1.164	-1.178	-1.190	-1.202	-1.214	-1.225	-1.235	-1.246	-1.256
ICMS	-675	-686	-697	-708	-718	-728	-737	-746	-755	-763	-771	-778	-785	-792	-799
ISS	-713	-724	-735	-745	-755	-764	-773	-781	-790	-797	-805	-812	-819	-826	-832
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	<b>26.947</b>	<b>27.360</b>	<b>27.762</b>	<b>28.153</b>	<b>28.527</b>	<b>28.885</b>	<b>29.229</b>	<b>29.559</b>	<b>29.873</b>	<b>30.173</b>	<b>30.462</b>	<b>30.739</b>	<b>31.005</b>	<b>31.261</b>	<b>31.515</b>
<b>(-) Custos e Despesas</b>	<b>-16.276</b>	<b>-16.741</b>	<b>-16.804</b>	<b>-16.865</b>	<b>-18.025</b>	<b>-16.980</b>	<b>-17.034</b>	<b>-17.086</b>	<b>-17.135</b>	<b>-17.486</b>	<b>-17.227</b>	<b>-17.271</b>	<b>-17.312</b>	<b>-17.352</b>	<b>-18.493</b>
<b>Custos de Construção</b>	<b>0</b>														
CAPEX (IFRIC 12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-16.276</b>	<b>-16.741</b>	<b>-16.804</b>	<b>-16.865</b>	<b>-18.025</b>	<b>-16.980</b>	<b>-17.034</b>	<b>-17.086</b>	<b>-17.135</b>	<b>-17.486</b>	<b>-17.227</b>	<b>-17.271</b>	<b>-17.312</b>	<b>-17.352</b>	<b>-18.493</b>
Encargos/Insumos	-878	-878	-878	-878	-1.679	-878	-878	-878	-878	-882	-878	-878	-878	-878	-1.679
OPEX A&B e Comércio	-2.063	-2.097	-2.130	-2.162	-2.193	-2.222	-2.251	-2.278	-2.303	-2.328	-2.352	-2.374	-2.396	-2.417	-2.438
OPEX Hospedagem	-832	-833	-833	-834	-835	-835	-836	-836	-837	-837	-838	-838	-839	-839	-840
Despesas Operacionais	-344	-344	-344	-344	-644	-344	-344	-344	-344	-644	-344	-344	-344	-344	-644
Pessoal	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140	-9.140
Seguros, Garantias e Ressarciment	-277	-277	-277	-277	-277	-277	-277	-277	-277	-277	-278	-278	-278	-278	-278
Outras Despesas	-180	-183	-186	-189	-192	-195	-197	-199	-202	-204	-206	-208	-210	-212	-214
Outorga Variável e Macrotemas	-1.765	-1.792	-1.818	-1.844	-1.868	-1.892	-1.914	-1.936	-1.956	-1.976	-1.995	-2.013	-2.031	-2.047	-2.064
Manutenção	-798	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198	-1.198
<b>(=) Resultado Operacional</b>	<b>10.670</b>	<b>10.619</b>	<b>10.958</b>	<b>11.288</b>	<b>10.502</b>	<b>11.905</b>	<b>12.195</b>	<b>12.473</b>	<b>12.738</b>	<b>12.687</b>	<b>13.235</b>	<b>13.468</b>	<b>13.693</b>	<b>13.909</b>	<b>13.021</b>
<i>Margem % (ex Construção)</i>	<i>40%</i>	<i>39%</i>	<i>39%</i>	<i>40%</i>	<i>37%</i>	<i>41%</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>	<i>43%</i>	<i>42%</i>	<i>43%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>41%</i>
<b>(=) EBITDA</b>	<b>10.670</b>	<b>10.619</b>	<b>10.958</b>	<b>11.288</b>	<b>10.502</b>	<b>11.905</b>	<b>12.195</b>	<b>12.473</b>	<b>12.738</b>	<b>12.687</b>	<b>13.235</b>	<b>13.468</b>	<b>13.693</b>	<b>13.909</b>	<b>13.021</b>
<i>Margem % (ex Construção)</i>	<i>40%</i>	<i>39%</i>	<i>39%</i>	<i>40%</i>	<i>37%</i>	<i>41%</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>	<i>43%</i>	<i>42%</i>	<i>43%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>41%</i>
<b>Amortização</b>	<b>-1.149</b>	<b>-1.113</b>	<b>-1.078</b>	<b>-1.044</b>	<b>-1.011</b>	<b>-979</b>	<b>-949</b>	<b>-919</b>	<b>-890</b>	<b>-862</b>	<b>-835</b>	<b>-808</b>	<b>-783</b>	<b>-758</b>	<b>-674</b>
<b>(=) EBIT</b>	<b>9.521</b>	<b>9.506</b>	<b>9.880</b>	<b>10.244</b>	<b>9.490</b>	<b>10.926</b>	<b>11.247</b>	<b>11.554</b>	<b>11.848</b>	<b>11.826</b>	<b>12.400</b>	<b>12.660</b>	<b>12.910</b>	<b>13.150</b>	<b>12.347</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>103</b>	<b>102</b>	<b>106</b>	<b>110</b>	<b>99</b>	<b>135</b>	<b>166</b>	<b>197</b>	<b>226</b>	<b>250</b>	<b>280</b>	<b>306</b>	<b>330</b>	<b>354</b>	<b>360</b>
Receita Financeira	103	102	106	110	99	135	166	197	226	250	280	306	330	354	362
Despesas Financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>(=) EBT</b>	<b>9.624</b>	<b>9.608</b>	<b>9.986</b>	<b>10.353</b>	<b>9.589</b>	<b>11.060</b>	<b>11.413</b>	<b>11.751</b>	<b>12.074</b>	<b>12.076</b>	<b>12.680</b>	<b>12.965</b>	<b>13.240</b>	<b>13.504</b>	<b>12.708</b>
<b>Impostos Diretos</b>	<b>-3.203</b>	<b>-3.252</b>	<b>-3.301</b>	<b>-3.348</b>	<b>-3.390</b>	<b>-3.442</b>	<b>-3.491</b>	<b>-3.538</b>	<b>-3.583</b>	<b>-3.625</b>	<b>-3.668</b>	<b>-3.707</b>	<b>-3.745</b>	<b>-3.782</b>	<b>-3.814</b>
IR e CSLL	-3.203	-3.252	-3.301	-3.348	-3.390	-3.442	-3.491	-3.538	-3.583	-3.625	-3.668	-3.707	-3.745	-3.782	-3.814
<b>(=) Lucro Líquido</b>	<b>6.421</b>	<b>6.357</b>	<b>6.686</b>	<b>7.005</b>	<b>6.200</b>	<b>7.619</b>	<b>7.922</b>	<b>8.213</b>	<b>8.491</b>	<b>8.450</b>	<b>9.012</b>	<b>9.258</b>	<b>9.495</b>	<b>9.722</b>	<b>8.893</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>24%</i>	<i>23%</i>	<i>24%</i>	<i>25%</i>	<i>22%</i>	<i>26%</i>	<i>27%</i>	<i>28%</i>	<i>28%</i>	<i>28%</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>	<i>28%</i>

DFC - Indireto	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Atividades Operacionais</b>	<b>200.390</b>	<b>-522</b>	<b>290</b>	<b>3.242</b>	<b>4.177</b>	<b>3.820</b>	<b>5.084</b>	<b>5.000</b>	<b>5.333</b>	<b>5.673</b>	<b>4.924</b>	<b>6.289</b>	<b>6.237</b>	<b>6.552</b>	<b>6.862</b>	<b>6.892</b>
EBIT (sem AVP)	250.007	-1.683	-575	2.366	3.484	2.679	6.357	6.148	6.606	7.050	6.372	7.897	7.916	8.326	8.731	8.826
Amortização	32.498	343	716	1.041	1.330	1.500	1.536	1.533	1.484	1.438	1.392	1.349	1.306	1.265	1.225	1.187
IR/CSLL	-83.148	0	-0	-320	-515	-409	-2.640	-2.702	-2.760	-2.818	-2.871	-2.938	-2.991	-3.044	-3.100	-3.151
Varição do Capital de Giro	1.033	819	148	155	-122	50	-169	22	3	4	31	-19	6	6	6	31
<b>Atividades de Investimentos</b>	<b>-53.641</b>	<b>-17.235</b>	<b>-11.532</b>	<b>-9.908</b>	<b>-9.908</b>	<b>-2.529</b>	<b>-2.529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Capex Total</b>	<b>-53.641</b>	<b>-17.235</b>	<b>-11.532</b>	<b>-9.908</b>	<b>-9.908</b>	<b>-2.529</b>	<b>-2.529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ativo Construído	-16.172	-3.372	-3.372	-4.714	-4.714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alimentos e Bebidas	-4.945	-1.633	-1.633	-756	-756	-84	-84	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apoio ao Visitante	-7.483	-1.598	-1.598	-2.136	-2.136	-7	-7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifício Operacional	-1.278	-184	-184	-101	-101	-354	-354	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanitários e Vestiários	-438	-219	-219	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Infraestrutura	-9.485	-2.169	-2.169	-826	-826	-1.748	-1.748	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transporte	-121	0	0	-60	-60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projetos, licenças, custos indiretos e mobiliários	-8.017	-2.357	-2.357	-1.315	-1.315	-336	-336	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	-5.703	-5.703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fluxo de Caixa Livre do Projeto</b>	<b>146.749</b>	<b>-17.757</b>	<b>-11.242</b>	<b>-6.666</b>	<b>-5.731</b>	<b>1.291</b>	<b>2.555</b>	<b>5.000</b>	<b>5.333</b>	<b>5.673</b>	<b>4.924</b>	<b>6.289</b>	<b>6.237</b>	<b>6.552</b>	<b>6.862</b>	<b>6.892</b>
<b>Financiamentos</b>	<b>-10.812</b>	<b>8.128</b>	<b>4.791</b>	<b>3.180</b>	<b>-251</b>	<b>-3.138</b>	<b>-3.108</b>	<b>-4.790</b>	<b>-4.505</b>	<b>-4.222</b>	<b>-3.937</b>	<b>-1.057</b>	<b>-987</b>	<b>-917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Desembolsos	24.993	8.588	5.735	4.519	4.020	1.119	1.012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Amortização	-24.993	0	0	0	-2.692	-2.692	-2.692	-3.570	-3.570	-3.570	-3.570	-879	-879	-879	0	0
Pagamento de Juros	-10.812	-460	-944	-1.339	-1.579	-1.565	-1.428	-1.219	-935	-652	-367	-179	-108	-38	0	0
<b>Fluxo Após Financiamentos</b>	<b>135.937</b>	<b>-9.629</b>	<b>-6.451</b>	<b>-3.486</b>	<b>-5.982</b>	<b>-1.847</b>	<b>-553</b>	<b>211</b>	<b>828</b>	<b>1.451</b>	<b>987</b>	<b>5.231</b>	<b>5.250</b>	<b>5.636</b>	<b>6.862</b>	<b>6.892</b>
<b>Aportes de capital</b>	<b>31.551</b>	<b>9.981</b>	<b>6.692</b>	<b>3.877</b>	<b>6.147</b>	<b>2.526</b>	<b>1.111</b>	<b>201</b>	<b>445</b>	<b>161</b>	<b>410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Contratual	4.794	4.794	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operacional	26.757	5.188	6.692	3.877	6.147	2.526	1.111	201	445	161	410	0	0	0	0	0
<b>Fluxo Após Aportes</b>	<b>167.488</b>	<b>352</b>	<b>241</b>	<b>391</b>	<b>165</b>	<b>678</b>	<b>558</b>	<b>411</b>	<b>1.273</b>	<b>1.612</b>	<b>1.397</b>	<b>5.231</b>	<b>5.250</b>	<b>5.636</b>	<b>6.862</b>	<b>6.892</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>1.447</b>	<b>-352</b>	<b>-241</b>	<b>-339</b>	<b>-217</b>	<b>-91</b>	<b>-103</b>	<b>-11</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>62</b>	<b>74</b>	<b>75</b>
Receita Financeira	3.693	15	5	6	4	5	16	25	21	25	23	74	75	80	96	97
IR Retido na Fonte	-831	-3	-1	-1	-1	-1	-4	-6	-5	-6	-5	-17	-17	-18	-22	-22
Fiança Bancária	-1.414	-364	-245	-344	-220	-95	-115	-30	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fluxo de Caixa Livre para o Acionista</b>	<b>168.935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>-52</b>	<b>587</b>	<b>455</b>	<b>400</b>	<b>1.289</b>	<b>1.632</b>	<b>1.415</b>	<b>5.289</b>	<b>5.308</b>	<b>5.697</b>	<b>6.937</b>	<b>6.967</b>
<b>Fluxo de Caixa Livre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>-52</b>	<b>587</b>	<b>455</b>	<b>-542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fluxo Acumulado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>587</b>	<b>1.042</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

DFC - Indireto	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
<b>Atividades Operacionais</b>	<b>7.448</b>	<b>7.373</b>	<b>7.663</b>	<b>7.945</b>	<b>7.142</b>	<b>8.443</b>	<b>8.709</b>	<b>8.939</b>	<b>9.159</b>	<b>9.091</b>	<b>9.546</b>	<b>9.765</b>	<b>9.951</b>	<b>10.130</b>	<b>9.235</b>
EBIT (sem AVP)	9.521	9.506	9.880	10.244	9.490	10.926	11.247	11.554	11.848	11.826	12.400	12.660	12.910	13.150	12.347
Amortização	1.149	1.113	1.078	1.044	1.011	979	949	919	890	862	835	808	783	758	674
IR/CSLL	-3.203	-3.252	-3.301	-3.348	-3.390	-3.442	-3.491	-3.538	-3.583	-3.625	-3.668	-3.707	-3.745	-3.782	-3.814
Variação do Capital de Giro	-20	5	5	5	30	-20	4	4	4	29	-21	4	3	3	28
<b>Atividades de Investimentos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>											
<b>Capex Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>											
Ativo Construído	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alimentos e Bebidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apoio ao Visitante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifício Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanitários e Vestiários	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Infraestrutura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transporte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projetos, licenças, custos indiretos e mobiliários	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fluxo de Caixa Livre do Projeto</b>	<b>7.448</b>	<b>7.373</b>	<b>7.663</b>	<b>7.945</b>	<b>7.142</b>	<b>8.443</b>	<b>8.709</b>	<b>8.939</b>	<b>9.159</b>	<b>9.091</b>	<b>9.546</b>	<b>9.765</b>	<b>9.951</b>	<b>10.130</b>	<b>9.235</b>
<b>Financiamentos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>											
Desembolsos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Juros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fluxo Após Financiamentos</b>	<b>7.448</b>	<b>7.373</b>	<b>7.663</b>	<b>7.945</b>	<b>7.142</b>	<b>8.443</b>	<b>8.709</b>	<b>8.939</b>	<b>9.159</b>	<b>9.091</b>	<b>9.546</b>	<b>9.765</b>	<b>9.951</b>	<b>10.130</b>	<b>9.235</b>
<b>Aportes de capital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>											
Contratual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fluxo Após Aportes</b>	<b>7.448</b>	<b>7.373</b>	<b>7.663</b>	<b>7.945</b>	<b>7.142</b>	<b>8.443</b>	<b>8.709</b>	<b>8.939</b>	<b>9.159</b>	<b>9.091</b>	<b>9.546</b>	<b>9.765</b>	<b>9.951</b>	<b>10.130</b>	<b>9.235</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>80</b>	<b>79</b>	<b>82</b>	<b>85</b>	<b>77</b>	<b>105</b>	<b>129</b>	<b>152</b>	<b>175</b>	<b>194</b>	<b>217</b>	<b>237</b>	<b>256</b>	<b>274</b>	<b>279</b>
Receita Financeira	103	102	106	110	99	135	166	197	226	250	280	306	330	354	362
IR Retido na Fonte	-23	-23	-24	-25	-22	-30	-37	-44	-51	-56	-63	-69	-74	-80	-81
Fiança Bancária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fluxo de Caixa Livre para o Acionista</b>	<b>7.528</b>	<b>7.452</b>	<b>7.745</b>	<b>8.030</b>	<b>7.219</b>	<b>8.548</b>	<b>8.838</b>	<b>9.092</b>	<b>9.334</b>	<b>9.285</b>	<b>9.763</b>	<b>10.002</b>	<b>10.207</b>	<b>10.404</b>	<b>9.514</b>
<b>Fluxo de Caixa Livre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>649</b>	<b>929</b>	<b>916</b>	<b>879</b>	<b>843</b>	<b>835</b>	<b>750</b>	<b>743</b>	<b>712</b>	<b>682</b>	<b>-8.438</b>
<b>Fluxo Acumulado</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1.149</b>	<b>2.078</b>	<b>2.993</b>	<b>3.872</b>	<b>4.715</b>	<b>5.550</b>	<b>6.300</b>	<b>7.044</b>	<b>7.756</b>	<b>8.438</b>	<b>0</b>

## 14. ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1: Demanda base.....	6
Figura 2: Receita com bilheteria (R\$).....	9

Figura 3: Receita Bruta (Em R\$ 000).....	11
Figura 4 - OPEX- Pessoal.....	14
Figura 5: Custos e despesas operacionais (R\$ 000).....	15

## 15. ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Visitação Histórica.....	6	Tabela 13: Despesas operacionais.....	14
Tabela 2: Ordenação - Entrada (Exemplificação).....	7	Tabela 14: Despesas com pessoal.....	14
Tabela 3: Ordenação - Entrada: Pesquisa de Mercado (PEC).....	7	Tabela 15: Manutenção.....	15
Tabela 4: Entrada: Pesquisa de Mercado (PET).....	7	Tabela 16 - Listagem das Intervenções Obrigatórias e Facultativas.....	17
Tabela 5 - Consumo efetivo (PEC).....	8	Tabela 17 - Classificação do CAPEX.....	17
Tabela 6: Premissas de A&B e Comércio PEC.....	9	Tabela 18 - Orçamento Final.....	17
Tabela 7: Premissas de A&B e Comércio PET.....	10	Tabela 19 - Crédito de PIS e Confins.....	18
Tabela 8: Premissas de Hospedagem PET.....	10	Tabela 20 - Prazos para recebimento de receitas.....	19
Tabela 9: Premissas de Atrativos Específicos.....	10	Tabela 21 - Prazos para pagamento de custos e despesas OPEX.....	19
Tabela 10: Receitas totais em 30 anos.....	11	Tabela 22 - Projeções Macroeconômicas.....	20
Tabela 11 - Receitas Segregadas por Parque (Em R\$ 000).....	12	Tabela 23 - Resultado Cálculo do WACC Real.....	22
Tabela 12: Despesas com Encargo/Insumo.....	13	Tabela 24 - Condições para Dívida.....	24
		Tabela 25 - Demonstrativos em R\$ 000.....	25