



PLANO DE NEGÓCIO REFERENCIAL

JARDIM BOTÂNICO DE PORTO ALEGRE



SUMÁRIO

1.	GLOSSÁRIO	3
2.	INTRODUÇÃO	5
3.	DEMANDA	6
3.1.	Demanda histórica e atividades comerciais vigentes	6
3.2.	Projeção de demanda	7
4.	UNIDADES GERADORAS DE CAIXA (UGCs)	9
4.1.	Conceito	9
	Bilheteria	10
	Estacionamento	10
	Alimentos e Bebidas Comércio	11
	Atrativos Específicos	11
	Resumo de receitas	12
5.	CUSTOS E DESPESAS - OPEX	13
5.1.	Conceito	13
5.1.1.	Custos e Despesas Operacionais	13
6.	INVESTIMENTOS - CAPEX	17
6.1.	Conceito	17
6.1.	Detalhamento	17
7.	PREMISSAS TRIBUTÁRIAS E CONTÁBEIS	19
7.1.	Tributação	19
7.1.1.	ISS e ICMS	19
7.1.2.	PIS/Cofins	19
7.1.3.	IR/CSLL	19
8.	CAPITAL DE GIRO	20

9.	PREMISSAS MACROECONÔMICAS	21
10.	CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC - WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL)	22
10.1.	Custo de Capital Próprio	22
10.1.1.	Taxa livre de Risco	
	22	
10.1.2.	Beta	
	22	
10.1.3.	Retorno de Mercado	
	22	
10.1.4.	Risco País	
	22	
10.1.5.	Inflação Americana	
	22	
10.2.	Custo da Dívida	22
10.3.	Composição de Capital	22
10.4.	Alíquota Tributária Efetiva	22
11.	SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGA E MACROTEMAS	24
11.1.	Outorga Fixa	24
11.2.	Outorga Variável e Macrotemas	24
12.	ESTRUTURA DE CAPITAL E FINANCIAMENTO	25
13.	DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS	26
10.	ÍNDICE DE IMAGENS	30
11.	ÍNDICE DE TABELAS	31

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 do PARQUE. 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 10.18%, 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. **Atenta-se que entre elaboração dos estudos de demanda e o presente plano de negócios, foram realizados ajustes no método de projeção de demanda, por meio de evoluções técnicas. Desta forma, sugere-se a consideração da demanda apresentada no presente documento.**

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 do PARQUE, 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 o PARQUE, 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

Atualmente, o parque tem como horário de funcionamento padrão entre 08:00 até 17:00, de terça à domingo. Entre o início de 2019 e junho de 2020 o parque recebeu 28.619 visitantes, em movimento de diminuição em relação aos anos anteriores¹. Entre 2015 e 2019 a Taxa de Crescimento Anual Composta (ou CAGR – *Compound Annual Growth Rate*) foi negativa, em – 16,93% a.a.

Segundo informações do Estado, a queda acentuada em 2018 pode ser motivo das desinformações que apontavam para a extinção da Fundação Zoobotânica do Rio Grande do Sul - FZB, impactando na demanda de público cativo do parque.

Tabela 1 - Visitação Histórica

	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de visitantes	60.113	64.368	64.092	45.395	28.619
Variação em relação ao ano anterior		7,08%	-0,43%	-29,17%	-36,96%

Fonte: Estado do Rio Grande do Sul

Utilizando dados de 2016 a 2017, percebe-se que a visitação é preponderante no segundo semestre do ano, nos meses de setembro (16,19%), novembro (12,47%) e julho (11,35%). Por outro lado, os meses com menor visitação concentram-se no primeiro semestre, nos meses de fevereiro (3,62%), março (4,10%) e maio (4,76%).

¹ Fonte: documento gerencial “Visitantes 2015-2018 consolidado AJUSTADO” disponibilizado pelo Estado do Rio Grande do Sul

Tabela 2 - Visitação Histórica

	2016	2017	Média
Janeiro	6,13%	3,80%	4,97%
Fevereiro	4,17%	3,07%	3,62%
Março	4,32%	3,89%	4,10%
Abril	4,84%	7,59%	6,21%
Maio	5,18%	4,33%	4,76%
Junho	7,47%	8,98%	8,22%
Julho	11,33%	11,38%	11,35%
Agosto	9,21%	9,25%	9,23%
Setembro	16,15%	16,22%	16,19%
Outubro	11,08%	11,13%	11,10%
Novembro	12,44%	12,50%	12,47%
Dezembro	7,69%	7,86%	7,78%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Fonte: Estado do Rio Grande do Sul

Não existem pesquisas atuais detalhadas sobre o perfil do público visitante do parque. Em levantamento realizado anteriormente em 2014², o perfil de visitação era:

- Gênero: 54% mulheres
- Idade predominante: entre 21 e 40 anos
- Escolaridade: 54% concluem ou estavam cursando curso superior
- Renda: 52% até seis salários-mínimos; 24% até dez salários-mínimos
- Origem: 71% de Porto Alegre
- Motivação: (i) lazer, (ii) contato com natureza.

A seguir apresenta-se o resumo da configuração das UGCs atuais no JBPOA e suas características e ticket médio de cobrança. As informações foram obtidas através da visita técnica, in loco, e reuniões com a equipe da administração do parque e do Estado.

² VARGAS, J.F. da R. Avaliação de visitas educativas ao Jardim Botânico de Porto Alegre: o olhar do professor visitante. In: HIRSCHMANN, D. R.; VOGES, M. C. N. (Orgs.). Reflexões contemporâneas em educação II. Porto Alegre: Marcon Brasil, 2014. p. 11- 13.

Tabela 3: Unidades Geradoras de Caixa

UGC	S/N	DESCRIÇÃO	TICKET MÉDIO
Bilheteria e ingresso	SIM	Cobrança de ingresso na portaria, com política de descontos e isenções por faixa etária.	R\$ 6,00 (valor de ingresso padrão)
Estacionamento	SIM	116 vagas para veículos em geral	Carro – R\$ 11,00 e Motocicleta R\$ 5,50
Transporte Interno	NÃO	-	-
Alimentação	SIM	Existência de uma lancheria explorada por terceiros junto aos fundo do prédio central..	R\$ 15,00 “combo” lanche e bebida
Comércio (souvenir, outros)	SIM	O parque tem um local específico de comercialização de mudas..	Valor médio das mudas: entre R\$ 5,00 a R\$ 25,00.
Eventos	SIM	Em sistema de locação para eventos, congressos – anfiteatro e auditório.	Entre 200,00 a R\$ 1.500,00
Publicidade	SIM	O parque cobra para sessões de imagem e vídeo realizadas em suas dependências. Não há anúncios em suas dependências.	R\$ 50,00 a R\$ 300,00
Hospedagem	NÃO	-	-
Atrativos específicos	NÃO	-	-

3.2.Projeção de demanda

Para o cálculo da curva de projeção de demanda do parque nos próximos 30 anos, período de projeção deste estudo – que não necessariamente será o período utilizado no plano de negócios – foram segmentados dois públicos: **vizinhança e região de influência**. O público da vizinhança é considerado como o número potencial de visitantes correspondente à toda a população que resida dentro de uma determinada distância do parque, em termos de trajeto

realizado (não é a distância radial, ou euclidiana). Já o público da região de influência é a demanda potencial exterior à região da vizinhança, referente a uma área definida em até 2 horas e meia para deslocamento até o PARQUE.

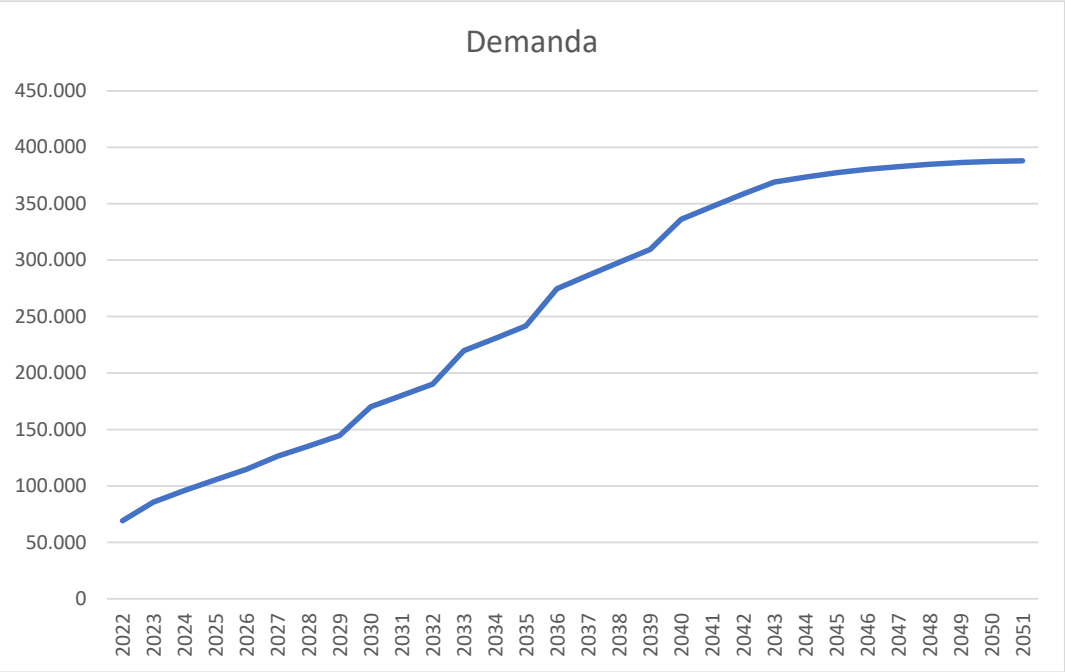
Primeiramente, o *ramp up* estimado foi calibrado ponderando-se a demanda natural irrestrita projetada, utilizando modelo de regressão logarítmica baseada em variáveis como PIB per capita, população da região de influência e demanda do ano base. Tal estimativa foi acrescida dos fatores de indução e limitada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

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

Além das projeções realizadas, estimou-se uma majoração ao cenário-base, em função da exclusividade que o PARQUE tem na cidade e região. A majoração é baseada na intenção de tornar o PARQUE uma referência para o turista que visita Porto Alegre, assim como outros jardins botânicos são em outros capitais estaduais. Para tanto, também se prevê como indutor de demanda a inauguração de atrativos âncoras, como museu de história natural, aquários, entre outros – como investimentos facultativos.

O primeiro ano do projeto parte de aproximadamente 69 mil visitantes, considerando os patamares condizentes com a visitação antes da pandemia do COVID-19, em 2020, e os rumores da extinção da FZB – que impactaram negativamente na visitação em 2018.

Figura 1 - Demanda Cenário-Base (visitantes/ano)



4. UNIDADES GERADORAS DE CAIXA(UGCs)

4.1.Conceito

Considerando o potencial vocacional do PARQUE, 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 4: 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%

Neste caso (exemplo), o número acumulado do cenário com preço de entrada de R\$ 20,00 corresponde à soma do número de respostas desse cenário e dos dois cenários com preços superiores, pois quem está disposto a pagar R\$

30,00, por exemplo, também pagaria R\$ 20,00 ou menos. A frequência acumulada do cenário R\$ 20,00 é o resultado de 70 respostas sobre o total. Por fim, a elasticidade, ou variação de demanda, do cenário R\$ 20,00 é dada fazendo-se (94%-56%)/56%.

Figura 2 - Entrada (JBPOA)

Disposição a pagar	Número absoluto	Número acumulado	Frequência acumulada	Elasticidade
R\$ 0	48	270	100,0%	73%
R\$ 5	66	222	82,2%	42%
R\$ 10	35	156	57,8%	0,0%
R\$ 20	78	121	44,8%	-22,4%
R\$ 30	43	43	15,9%	-72,4%

Para determinar o ticket de entrada do 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\$ 10,00.

Uma vez determinado esse valor, impõe-se elasticidade nula, em virtude desse ticket representar o cenário base de demanda. Na sequência, para determinar a elasticidade demanda-preço de cada faixa de ticket, calculou-se a variação da frequência acumulada de cada preço em relação à frequência acumulada do cenário base. A elasticidade de 42% do cenário com ticket de entrada a R\$ 5,00 foi determinada fazendo 82,2%-57,8% dividido por 57,8%.

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 entre 12,50% 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 praticados, **como foi feito no caso dos atrativos/atividades**. Os percentuais apresentados são arredondados, sem uso de casas decimais.

Tabela 5 - Tabela 4: Ordenação - Consumo Efetivo

Item de consumo	Consumo efetivo	Fator de conversão	Disposição de consumo
Grab and Go	100%	100%	100%
Restaurante	20%	40%	50%
Borboletário e pavilhões	12,50%	30%	41,67%
Aquário *	30,00%	30%	90%
Varejo	15,00%	20%	75%

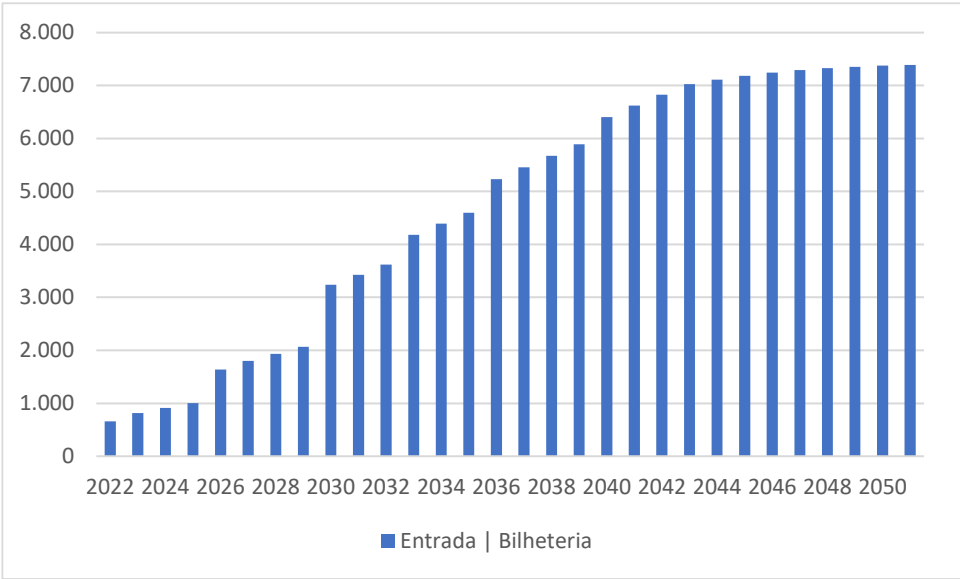
Para o Aquário, buscou-se a avaliação bottom-up, avaliando as características de equipamentos similares em outras cidades (São Paulo e Rio de Janeiro)

Bilheteria

A política de preços de bilheteria proposta considerou os descontos (meia-entrada) e isenções. Na modelagem, a política de preços empregada foi de isenção para menores de 05 anos, e meia entrada para crianças entre 06 e 10 anos e maiores de 60 anos. Estima-se um total de 83,50% de entradas inteiras, 6,00% de meia-entrada e 10,50% de gratuidade. Tais valores são indicativos e baseia-se nas avaliações históricas de bilheteria do PARQUE.

Na presente análise, estima-se um aumento inicial do preço do ingresso para R\$ 11,00 assim que o projeto seja concedido à iniciativa privada e, após realização de praticamente todo cronograma de investimento, em 2026, estima-se um segundo aumento do valor do ingresso para R\$ 16,50, e R\$ 22,00 a partir de 2030, quando o ativo estiver de fato consolidado do ponto de vista de infraestrutura e serviços, com ampla divulgação.

Figura 3 - Receitas de Bilheteria (Em R\$ 000)



Estacionamento

O estacionamento do PARQUE tem um total de 116 vagas, entretanto considerou-se 105 vagas para uso efetivo dos visitantes, sendo as demais destinadas aos veículos de serviço ou administrativos. Prevê-se a cobrança do estacionamento a partir do primeiro ano. Sugere-se o preço de R\$ 15,00 por veículo, baseado em valores praticados em estacionamentos no entorno do PARQUE.

Figura 4 - Premissas Estacionamento

Estacionamento		
Início da cobrança	[mm/aa]	jan-22
Valor por veículo	[\$]	15,00
Isenções gratuidade	[% veículos]	0,00%
Desconto DDS (dia de semana)	[% do valor]	0,00%
Giro dia	[giros/dia]	2,00
Vagas	[quantidade]	105
Ocupação	[%]	0,80

Alimentos e Bebidas | Comércio

No primeiro semestre de 2021, avaliou-se que no PARQUE há um equipamento de alimentação, não sendo suficiente para atendimento da demanda projetada e nível de serviços estimado. Desta forma, prevê-se investimentos em infraestrutura de A&B em outras partes do parque e com diferentes propostas, desde alimentação rápida até restaurante em ambiente contemplativo.

Dessa forma, estima-se que o PARQUE passará 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 (mudas, itens de jardinagem, lembranças do parque, acessórios esportivos etc.).

Figura 5 -Premissas de A&B e Comércio

Premissas		Grab and Go	Restaurante	Comércio
Início da cobrança	[aaaa]	2022	2024	2022
Ticket Médio	[\$/visitante]	4,00	40,00	18,50
Conversão efetiva	[%]	100,00%	20,00%	15,00%
Consumo Faixa Etária				
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, 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. Nota-se que os equipamentos passam a funcionar a em 2022 (grab and go e comércio) e o restaurante sendo inaugurado em 2024.

Atrativos Específicos

Estima-se para o PARQUE a criação de passeios que envolvam elementos que explorem a figura do PARQUE como o principal Jardim Botânico do Estado. Passeios e experiências em pleno contato com a temática e o acervo disponível são os elementos chave para maior indução de demanda de visitantes e consumos com diferentes tickets.

Foram estimados dois passeios cobrados dentro do PARQUE, com propostas distintas e complementares: (i) borboletário e pavilhões; e (ii) aquário e museu de história natural. Os preços aplicados foram reduzidos se comparados a outros equipamentos análogos no país, em função do valor de ingresso de entrada.

Figura 6 - Premissas Atrativos Específicos

Premissas		Borboletario e pavilhoes (MUSEU)	Áquário
Início da cobrança	[aaaa]	2023	2024
Ticket Médio	[\$/visitante]	35,00	42,00
Ticket acessório	[\$/visitante]		15,00
Conversão efetiva	[%]	12,50%	30,00%

Ambos os atrativos, por apresentarem sinergias em termos de localização e operação, foram modelados neste estudo por meio da exploração direta da CONCESSIONÁRIA.

Por tratar-se de um equipamento de lazer emblemático na cidade e com alto potencial de atração de público, foram estimadas receitas com realização de eventos e mídias (propaganda). Essas fontes de receita são práticas já institucionalizadas em parques concedidos, e não concedidos, no Brasil.

As UGCs específicas são: (i) eventos e exposições – atividades a serem realizadas por terceiro, mediante locação de áreas específicas do parque, para fins publicitários, eventos corporativos, sociais, culturais ou familiares – valor médio por evento de R\$ 20.000,00 e R\$ 55.000,00 para eventos de grande porte,; (ii) **mídias e totens**: publicidade em até 10 totens ao longo do parque, com valor de disponibilidade total de um totem, 30 dias por mês, no valor mensal de R\$ 2.000,00 (R\$ 24.000,00 por ano); e (iii) exposição de marca, na modalidade de branding, após a revitalização dos principais equipamentos do parque, com patrocínios por segmentos específicos e exclusivos – bandeira de cartão, telefonia, aplicativo de transporte particular, bebida, entre outros. Comercialização do branding é por meio de cotas anuais, estimada em R\$ 110.000,00 / cota-ano. Neste grupo também se considerou o patrocínio para mídias digitais no wi-fi público do parque, em até R\$ 150.000,00/ano.

Tabela 6 – Quantidade Eventos / ano

Ano	Quantidade de Eventos (pequeno e médio porte)	Quantidade de Eventos (Grande porte)
2022	4	0
2023	6	0
2024	8	1
2025	10	1
2026	12	1

2027	14	2
>2028	16	2

Tabela 7 - Quantidade de Totens / Ano

Ano	Quantidade de Totens
2022	5
2023 e 2024	10
> 2025	12

Tabela 8 - Quantidade de Cotas / ano

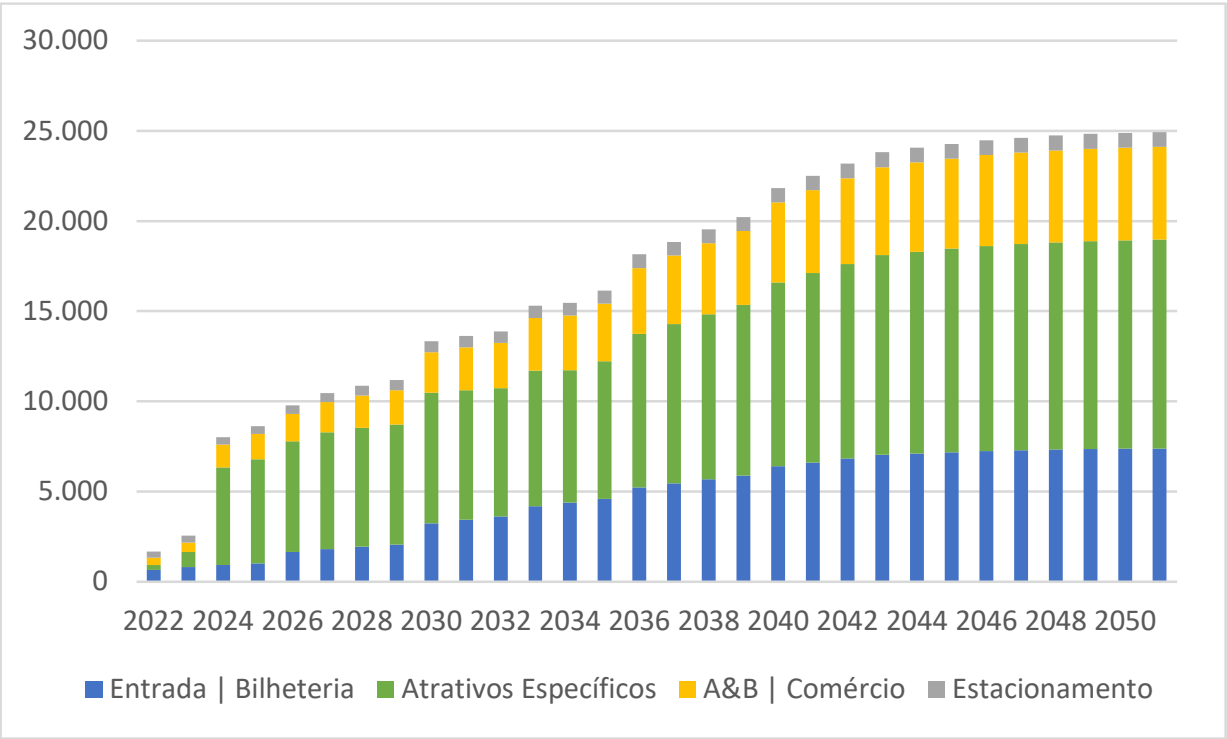
Ano	Cota comercializada	Wi-fi Público (% de cota)
2022	1	0
2023	1	0
2024	1	50,00%
2025	1	83,33%
2026	2	100%

Resumo de receitas

Estima-se que o PARQUE tenha uma receita somada de R\$ 1.66 milhões no primeiro ano, chegando quase R\$ 24,9 milhões no último ano.

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

Figura 7 - Receita Bruta (Em R\$ 000)



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

Tabela 9: Receitas totais em 30 anos

Receitas	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
Bilheteria	R\$ 4.722.319,00	R\$ 141.669.559,00
Estacionamento	R\$ 684.739,00	R\$ 20.542.170,00
A&B e Comércio	R\$ 3.382.032,00	R\$ 101.460.975,00
Atrativos Específicos	R\$ 8.407.323,00	R\$ 252.219.690,00

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 do PARQUE.

- 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;

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

Tabela 10: Despesas com Encargo/Insumo

Encargo/Insumos	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
Serviços Contratados	R\$ 130.000,00	R\$ 3.900.000,00
Manejo e manutenção	R\$ 80.447,00	R\$ 2.413.410,00

Limpeza	R\$ 92.828,00	R\$ 2.784.842,00
Segurança e acesso	R\$ 92.373,00	R\$ 2.771.190,00
Meios de Transporte e de Carga	R\$ 17.695,00	R\$ 530.864,00

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 50% 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\$22.396.107,00.

OPEX – Atrativos Específicos

As despesas para operacionalização dos atrativos específicos referem-se ao custeio das atividades de aquário e museu a serem explorados pela CONCESSIONÁRIA. Totalizam aproximadamente 32.8 milhões ao longo do projeto.

Não incluem as despesas com pessoal dedicado, apresentadas especificamente no item “Pessoal”.

Figura 8 - OPEX Atrativos Específicos

Item	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
Insumos	R\$ 509.013,00	R\$ 14.252.354,00
Utilidades	R\$ 438.028,00	R\$ 12.264.792,00
Marketing (1,00% ROB Específica)	R\$ 67.051,00	R\$ 1.877.427,00
Despesas com Manutenção	R\$ 52.675,00	R\$ 1.474.902,00
Seguros específicos	R\$ 21.031,00	R\$ 630.924,00
Outras despesas	R\$ 80.971,00	R\$ 2.348.151,00

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 11: Despesas operacionais

Despesas operacionais	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
Contas fixas	R\$ 242.006,00	R\$ 7.260.180,00
Itens de Escritório	R\$ 52.302,00	R\$ 1.569.074,00
Itens Gerais	R\$ 67.843,00	R\$ 2.035.278,00
Itens de campo	R\$ 27.608,00	R\$ 828.228,00

- Manejo de áreas verdes – jardineiros e especialistas em motosserra
- Segurança – controlador de acesso, segurança rondista, controlador de CFTV, socorrista, guarda-vidas e monitor; e
- Aquário e museu – pessoal dedicado exclusivamente às funções técnicas, serviços e administração dos atrativos explorados no prédio do museu.

Abaixo são apresentados os valores segregados, diferenciando aqueles aplicados ao aquário e museu. No primeiro ano do projeto estima-se um OPEX de Pessoal anual total de R\$ 2.27 milhões. No último ano do projeto, a estimativa é de R\$ 5.38 milhões.

Pessoal

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

- SPE – cargos de diretoria, novos negócios e compliance
- Administrativo – financeiro, contabilidade, suprimentos, operação, jurídico, comercial, comunicação etc.
- Atividades botânicas – biólogos, engenheiros florestais, projetos.
- Atividades específicas – biólogos, responsável por projetos e obras etc.
- Estagiários gerais – estagiários em diferentes áreas da concessionária.
- 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.

Figura 9 - OPEX - Pessoal³

Pessoal			2022	2051
SPE	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	
Diretoria Executiva	R\$ 15.843	100,00%	R\$ 31.686	1
Administrativo	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	318.536
Operações	R\$ 7.731	100,00%	R\$ 15.461	0
Recepcionista Secretária	R\$ 1.971	100,00%	R\$ 3.942	0
Analista administrativo (poa)	R\$ 3.987	100,00%	R\$ 7.974	1
Suprimentos e Compras	R\$ 5.720	100,00%	R\$ 11.441	1
Advogado (direito Administrativo)	R\$ 4.001	100,00%	R\$ 8.001	0
Comercial (Eventos, Fotos, Filmagens, etc)	R\$ 5.353	100,00%	R\$ 10.705	0
Analista de Marketing	R\$ 3.565	100,00%	R\$ 7.130	1
Ativ. Culturais, Esportivas e Voluntariado	R\$ 2.944	100,00%	R\$ 5.889	0
Atividades Botânicas	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	569.012
Botânico (biólogo)	R\$ 4.275	100,00%	R\$ 8.549	1
Manejo da Fauna (biólogo)	R\$ 4.275	100,00%	R\$ 8.549	1
Técnico Zootec.	R\$ 4.887	100,00%	R\$ 9.774	1
Paisagista	R\$ 4.308	100,00%	R\$ 8.615	1
Atendente venda e cuidado mudas	R\$ 1.884	100,00%	R\$ 3.769	2
Monitor Educativo	R\$ 2.196	100,00%	R\$ 4.392	1
Estagiários Gerais	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	22.500
Estagiários	R\$ 1.250	50,00%	R\$ 1.875	1
Atendimento ao Visitante	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	126.563
Gerente de Produtos de Turismo	R\$ 2.480	100,00%	R\$ 4.960	1
Receptivo ao Visitante	R\$ 1.963	100,00%	R\$ 3.926	0
Bilheteria/ Cobrança de Ingressos	R\$ 1.397	100,00%	R\$ 2.793	2
Estacionamento	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	98.571
Controlador de Estacionamento	R\$ 1.380	100,00%	R\$ 2.761	2
Caixa de Estacionamento	R\$ 1.346	100,00%	R\$ 2.693	1
Obras e Reformas	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	0
Reforma/ Pintura/ Hidráulica/ Elétrica	R\$ 3.312	100,00%	R\$ 6.624	0
Limpeza e Conservação	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	244.807
Limpeza Sanitários	R\$ 1.855	100,00%	R\$ 3.709	2
Limpeza Geral	R\$ 1.855	100,00%	R\$ 3.709	4
Manejo de áreas verdes	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	80.037
Auxiliar de Operador de Motosserra	R\$ 1.488	100,00%	R\$ 2.975	1
Jardineiro (árvores Para Ornamentação Urbana)	R\$ 1.847	100,00%	R\$ 3.694	1
Segurança	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	431.319
Controlador de Acesso (poa)	R\$ 1.845	100,00%	R\$ 3.689	3
Segurança de ronda motorizada/ fluvial	R\$ 2.440	100,00%	R\$ 4.881	1
Segurança de ronda não motorizada	R\$ 2.051	100,00%	R\$ 4.102	2
Controlador de CFTV	R\$ 1.956	100,00%	R\$ 3.912	2
Socorrista/ Bombeiro Civil	R\$ 1.983	100,00%	R\$ 3.965	1

Figura 10 - OPEX - Pessoal Aquário e Museu

Aquário e museu	[Salários]	[Encar./ben.]	[total/mês]	0	1.050.867
Pessoal técnico					
Tratador de animais	R\$ 1.208	100,00%	R\$ 2.417	0	2
Auxiliar de veterinário	R\$ 1.231	100,00%	R\$ 2.462	0	1
Controlador de Almoarifado de almoarifado	R\$ 1.484	100,00%	R\$ 2.969	0	2
Estagiários	R\$ 930	100,00%	R\$ 1.860	0	2
Biólogo	R\$ 4.275	100,00%	R\$ 8.550	0	1
Pessoal Serviços					
Limpeza	R\$ 1.259	100,00%	R\$ 2.518	0	4
Manutenção	R\$ 2.616	100,00%	R\$ 5.232	0	1
Atendente	R\$ 1.330	100,00%	R\$ 2.661	0	6
Pessoal Administrativo					
Analista administrativo	R\$ 3.922	100,00%	R\$ 7.843	0	1
Administrador de Marketing	R\$ 3.923	100,00%	R\$ 7.845	0	1
Analista comercial	R\$ 3.479	100,00%	R\$ 6.958	0	1
Assistente de Compras	R\$ 1.989	100,00%	R\$ 3.978	0	1
Auxiliar contábil	R\$ 2.088	100,00%	R\$ 4.175	0	1

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

Tabela 12: Despesas com pessoal

Despesas com pessoal	MÉDIA ANUAL (R\$)	TOTAL PROJETO (R\$)
OPEX - Pessoal	R\$ 5.038.569,00	R\$ 151.157.057,00

Seguros, garantias e ressarcimentos de estruturação

Para seguros e garantias, estimou-se o custo de R\$ 15 mil reais ao ano referentes ao seguro de Responsabilidade Civil, e R\$ 30 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\$ 267.000.000,00 para fins de cálculo de seguro), com custo de 7,00% sobre valor segurado ao longo dos 30 anos, correspondendo a R\$ 31.150,00 por ano. Estima-se um custo com seguro para estacionamento de 1,00% sobre a Receita Bruta deste serviço.

Para o ressarcimento dos estudos e estruturação do projeto, prevê-se o pagamento de R\$ 691.890,80 no primeiro ano do projeto, como condição precedente à assinatura.

³ Os valores dos salários foram retirados de salarios.com.br, para a cidade de Porto Alegre (RS). Quando não aplicável ao município, buscou-se para o Estado ou país, neste ordem.

Outras Despesas

Em outras despesas, considerou-se o custo com transações com cartão de crédito em receitas originadas de explorações diretas da CONCESSIONÁRIA. 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. A rubrica totaliza R\$ 2.222.107,00 ao longo do projeto, com média anual de R\$ 74.070,00.

Manutenção

As despesas de manutenção referem-se aos dispêndios médios anuais a serem realizados pela CONCESSIONÁRIA para manutenção e adequação da infraestrutura do PARQUE. 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.

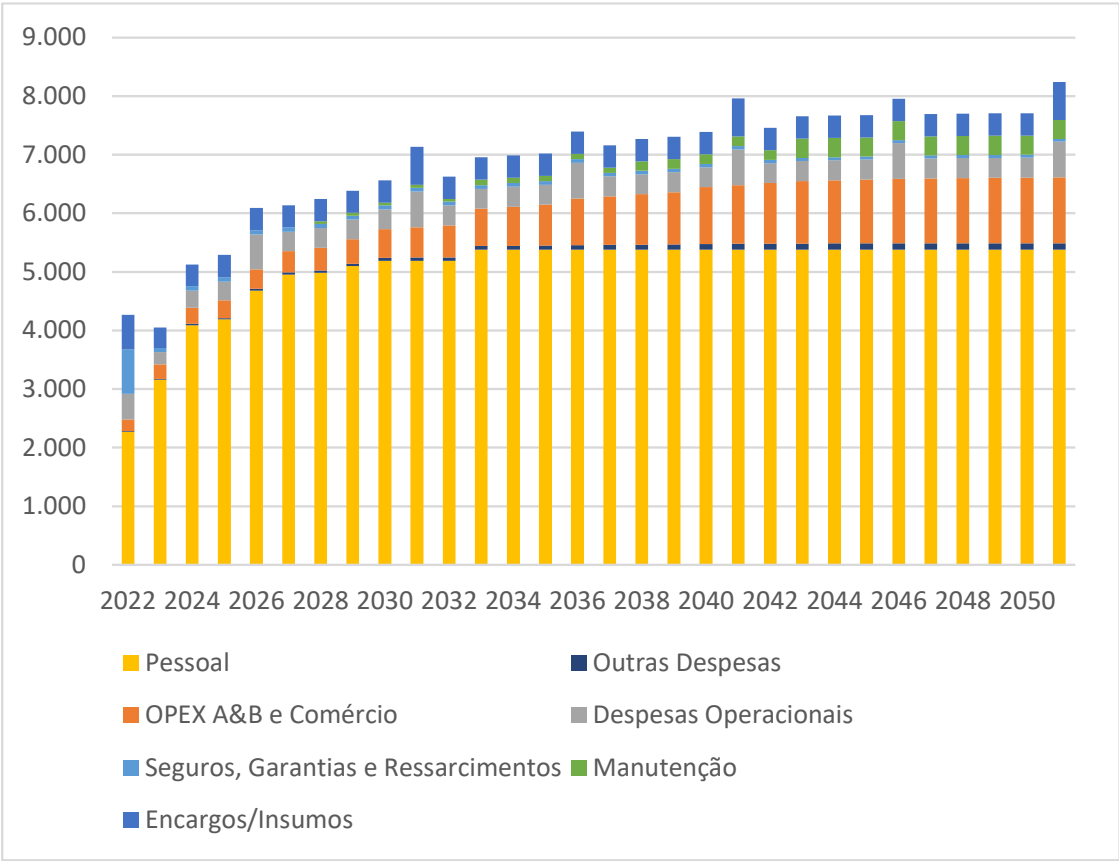
Tabela 13: Manutenção

Manutenção	% SOBRE CAPEX	MÉDIA ANUAL (R\$)
Período entre 2028 e 2032	0,25%	R\$ 45.401,00
Período entre 2033 e 2037	0,50%	R\$ 90.802,07
Período entre 2038 e 2042	0,90%	R\$ 163.444,00
2043 em diante	1,80%	R\$ 326.888,05

Conclusão

O valor anual médio estimado com OPEX do PARQUE é de R\$ 7.989.328,54, não considerando outorga variável e macrotemas. No primeiro ano o OPEX é previsto em 4.319.698,45 e no último ano de R\$ 9.439.522,89. O OPEX tem um comportamento crescente ao longo do projeto. Nos primeiros 8 anos, antes da consolidação e abertura dos principais atrativos e infraestrutura, as despesas com Pessoal são condizentes com o nível das atividades administrativas e operacionais. Os custos variáveis, principalmente, de Alimentos & Bebidas e Comércio/Varejo, são diretamente relacionados ao crescimento no número de visitantes.

Figura 11 - 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\$ 26.07 milhões nos seis primeiros anos do PROJETO, e mais R\$ 1.27 milhões entre o 13 e 14º ano do projeto, totalizando R\$ 27.35 milhões de CAPEX, sendo R\$ 13.72 milhões como obrigatórios, conforme descrito em EDITAL. A data-base é de abril de 2021

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

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.

6.1. Detalhamento

Verificou-se a necessidade de requalificar a maior parte das áreas de uso comum e vias internas, assim como mobiliários urbanos e infraestrutura de apoio. Como forma de agregar valor e potencializar as iniciativas comerciais, há a necessidade de investimentos relevantes nas UGCs.

Figura 12 - Cronograma de CAPEX (Em R\$ 000)

DFC - Indireto	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2034	2035
Capex Total	-12.270	-9.818	-1.809	-1.809	-184	-184	0	0	-851	-426
Atrativo Natural	-2.724	-477	0	0	0	0	0	0	0	0
Ativo Construído	-6.362	-6.362	-369	-369	-139	-139	0	0	-780	-390
Alimentos e Bebidas	-162	-162	-369	-369	0	0	0	0	0	0
Apoio ao Visitante	-1.137	-1.137	-252	-252	0	0	0	0	0	0
Edifício Operacional	-235	-235	-488	-488	0	0	0	0	0	0
Sanitários e Vestiários	-71	-71	0	0	0	0	0	0	0	0
Infraestrutura	-278	-278	-181	-181	0	0	0	0	0	0
Transporte	0	0	0	0	-30	-30	0	0	0	0
Projetos, licenças, custos indiretos e mobiliários	-1.300	-1.097	-150	-150	-15	-15	0	0	-71	-35

A maioria dos itens é realizada nos dois primeiros anos do projeto, totalizando 80,76% do total de CAPEX.

Figura 13 - Classificação do CAPEX

CLASSIFICAÇÃO	VALOR (R\$)
Obrigatório	R\$ 13.720.150,99
Facultativo	R\$ 13.630.207,57
TOTAL	R\$ 27.350.358,56
Até 2º ano	R\$ 22.088.073,99
Até 4º ano	R\$ 25.705.651,26
Até 6º ano	R\$26.073.829,56
Até 14º ano	R\$ 27.350.358,56

Em relação ao tipo de investimento, nos agrupamentos definidos, tem-se:

Tabela 14 - Orçamento Final

SERVIÇO	VALOR (R\$)
Atrativo Natural	R\$ 3.201.009,87
Atrativo Construído	R\$ 14.910.108,52
Alimentos e Bebidas	R\$ 1.063.233,26
Apoio ao visitante	R\$ 2.778.579,88
Edifício Operacional	R\$ 1.445.129,45
Sanitários e Vestiários	R\$ 142.032,42
Infraestrutura	R\$ 916.088,25
Transporte	R\$ 60.442,11
Projetos e Licenças, Custos Indiretos e Mobiliário Interno Básico	R\$ 2.833.734,80
TOTAL	R\$ 27.350.358,56

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 5,00% para ISS sobre serviços prestados no município de Porto Alegre (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. 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 15 – Crédito de PIS e Cofins

Créditos		PIS/COFINS
Encargos/Insumos	[%]	75,00%
OPEX A&B e Comércio	[%]	75,00%
OPEX Hospedagem	[%]	50,00%
OPEX Atrativos Específicos	[%]	50,00%
Despesas Operacionais	[%]	75,00%
Pessoal	[%]	0,00%
Seguros, Garantias e Ressarcimentos	[%]	0,00%
Outras Despesas	[%]	50,00%
Outorga Variável e Macrotemas	[%]	0,00%
Amortização - Infraestrutura	[%]	75,00%

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.

A partir do sexto ano, a melhor opção para a CONCESSIONÁRIA é 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.

7.1.3. 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 12 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.

A partir do sexto ano, calculou-se IR/CSLL pelo lucro presumido no qual assume-se que a base de cálculo para Imposto de Renda e Contribuição Social corresponde à presunção de 32,00% 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 60 dias.

Tabela 16 - Prazos para recebimento de receitas

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

Tabela 17 - Prazos para pagamento de custos e despesas OPEX.

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

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 18 – 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.

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

Onde:

- $E(ri)$ = retorno requerido;
- rf = taxa de retorno livre de risco;
- β_{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

Previu-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 91,4% próprio e 8,6% capital de terceiros. 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. Os percentuais foram calculados pela média dos 10 primeiros anos entre a composição de capital próprio e de terceiros.

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 19 - Resultado Cálculo do WACC Real

WACC (anual)	10,18%
Participação de Capital Próprio	90,9%
Participação de Capital Terceiros	9,1%
Alavancagem	0,10
Ke - Custo Capital Próprio (CAPM)	10,74%
Taxa Livre de Risco	2,1%
Taxa de Retorno do Mercado	11,9%
Prêmio de Risco de Mercado	9,8%
Beta Desalavancado	0,77
IR + CSLL - Tax Shield	34,0%
Beta Alavancado	0,82
Prêmio de Risco do Negócio	8,1%
Prêmio de Risco Brasil	2,7%
Prêmio de Iliquidez	0,0%
Custo de Capital Próprio Nomina	12,8%
Taxa de Inflação EUA	1,9%
Kd - Custo Capital Terceiros	4,65%
Custo Nominal da Dívida	11,8%
Custo Nominal da Dívida Líquida	7,8%
Risco de Crédito	0,0%
Inflação Brasil	3,0%

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\$ 123.548,25** (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 despesas com **MACROTEMAS de 1,16% sobre a Receita Operacional Bruta – ROB, a partir do 13º mês do contrato da concessão**. Não há previsão de pagamento de **OUTORGA VARIÁVEL**.

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 5.91 milhões e uma necessidade de aporte de capital próprio de 38.86 milhões. O *funding* junto a bancos comerciais tem desembolsos trimestrais, totalizando um total de R\$ 3.47 milhões no primeiro ano, R\$ 2.83 milhões no segundo ano e R\$ R\$ 849 mil no terceiro ano. O custo financeiro estimado é 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 20 - Condições para Dívida

LP 1		
Itens Financeiros	Capex	20%
	Capital de Giro	20%
	Outorga	20%
Desembolsos	Tipo	Proporcional
	Fonte dos Recursos	Público
	Reembolso ou Antecipado	Antecipado
	Início Desembolsos	jan/22
	Período de Desembolso	36
	Periodicidade	3
	Nº de Desembolsos	12
	Volume Nominal - Input (R\$ mil)	R\$ 0
	Volume Nominal - Output (R\$ mil)	R\$ 5.911
	# Meses de reembolso antes do 1º desembolso	9
Juros	Indexador	CDI
	Spread ao ano	5,00%
	Apuração	d.u.
	Capitalização de Juros na Carência	1
	Periodicidade	1
	Periodicidade Carência	1
	Carência de Juros	0
Amortizações	Sistema de Amortização	SAC
	Periodicidade	1
	Período de Carência	37
	Período Total do Financiamento	120
	Conta Reserva	Não

13. DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

Tabela 21 - Demonstrativos em R\$ 000

DRE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Receita Bruta	13.928	12.375	9.822	10.441	9.966	10.653	10.867	11.187	13.340	13.635	13.889	15.312	16.324	16.564	18.149
Receitas de Construção	12.270	9.818	1.809	1.809	184	184	0	0	0	0	0	0	851	426	0
CAPEX + M.C. (IFRIC 12)	12.270	9.818	1.809	1.809	184	184	0	0	0	0	0	0	851	426	0
Receitas de Operação	1.658	2.556	8.013	8.633	9.782	10.469	10.867	11.187	13.340	13.635	13.889	15.312	15.473	16.138	18.149
Entrada Bilheteria	659	814	912	1.003	1.639	1.803	1.933	2.064	3.239	3.428	3.620	4.182	4.390	4.598	5.230
Estacionamento	328	395	413	440	472	513	541	563	607	632	651	690	703	721	762
A&B Comércio	416	514	1.269	1.395	1.519	1.672	1.792	1.913	2.252	2.383	2.517	2.908	3.052	3.197	3.636
Atrativos Específicos	255	833	5.419	5.794	6.152	6.481	6.603	6.647	7.243	7.192	7.100	7.532	7.327	7.622	8.521
Locações - ABL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Deduções	-162	-294	-998	-1.082	-1.225	-1.346	-1.409	-1.462	-1.781	-1.795	-1.878	-2.098	-1.461	-1.525	-1.718
PIS/COFINS	-53	-140	-576	-625	-707	-787	-823	-852	-1.047	-1.036	-1.096	-1.222	-565	-589	-662
ICMS	-50	-62	-152	-167	-182	-201	-215	-230	-270	-286	-302	-349	-366	-384	-436
ISS	-59	-92	-270	-290	-336	-359	-372	-381	-464	-473	-480	-526	-530	-552	-619
(=) Receita Operacional Líquida	13.766	12.081	8.824	9.360	8.741	9.306	9.458	9.725	11.559	11.840	12.011	13.214	14.863	15.039	16.431
(-) Custos e Despesas	-16.589	-13.940	-8.094	-8.295	-7.529	-7.599	-7.524	-7.674	-7.881	-8.452	-7.946	-8.295	-9.179	-8.797	-8.779
Custos de Construção	-12.270	-9.818	-1.809	-1.809	-184	-184	0	0	0	0	0	0	-851	-426	0
CAPEX (IFRIC 12)	-12.270	-9.818	-1.809	-1.809	-184	-184	0	0	0	0	0	0	-851	-426	0
Despesas Operacionais	-4.320	-4.121	-6.285	-6.486	-7.345	-7.415	-7.524	-7.674	-7.881	-8.452	-7.946	-8.295	-8.327	-8.371	-8.779
Encargos/Insumos	-596	-352	-372	-380	-382	-380	-380	-380	-380	-649	-380	-380	-380	-380	-382
OPEX A&B e Comércio	-200	-247	-277	-305	-332	-365	-391	-418	-492	-520	-550	-635	-666	-698	-794
Despesas Operacionais	-438	-211	-292	-318	-598	-334	-334	-335	-337	-607	-337	-341	-341	-341	-611
Pessoal	-2.272	-3.157	-4.091	-4.188	-4.678	-4.955	-4.985	-5.100	-5.190	-5.190	-5.190	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377
Seguros, Garantias e Ressarcimentos	-753	-70	-74	-73	-72	-71	-70	-69	-68	-67	-66	-65	-64	-63	-62
Outras Despesas	-11	-16	-23	-25	-31	-34	-36	-39	-51	-54	-57	-65	-68	-72	-81
Outorga Variável e Macrotemas	0	-30	-93	-100	-113	-121	-126	-130	-155	-158	-161	-178	-179	-187	-211
Manutenção	0	0	0	0	0	0	-45	-45	-45	-45	-45	-91	-91	-91	-91
(=) Resultado Operacional	-2.823	-1.859	730	1.065	1.211	1.708	1.934	2.051	3.679	3.387	4.064	4.919	5.684	6.242	7.653
Margem % (ex Construção)	-21%	-15%	8%	11%	14%	18%	20%	21%	32%	29%	34%	37%	38%	42%	47%
(=) EBITDA	-2.823	-1.859	730	1.065	1.211	1.708	1.934	2.051	3.679	3.387	4.064	4.919	5.684	6.242	7.653
Margem % (ex Construção)	-21%	-15%	8%	11%	14%	18%	20%	21%	32%	29%	34%	37%	38%	42%	47%
Amortização	-170	-540	-720	-756	-767	-749	-728	-705	-683	-662	-641	-621	-605	-628	-610
(=) EBIT	-2.994	-2.399	10	309	444	959	1.205	1.346	2.995	2.726	3.423	4.299	5.079	5.614	7.042
Resultado Financeiro	-239	-439	-571	-469	-375	-305	-239	-172	-104	-37	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	-239	-439	-571	-469	-375	-305	-239	-172	-104	-37	0	0	0	0	0
(=) EBT	-3.233	-2.838	-561	-160	70	654	966	1.174	2.891	2.689	3.423	4.299	5.079	5.614	7.042
Impostos Diretos	1.099	965	195	58	-20	-218	-325	-395	-977	-908	-1.158	-1.456	-1.659	-1.732	-1.951
IR e CSLL	1.099	965	195	58	-20	-218	-325	-395	-977	-908	-1.158	-1.456	-1.659	-1.732	-1.951
(=) Lucro Líquido	-2.134	-1.873	-366	-102	50	435	642	779	1.914	1.781	2.265	2.843	3.420	3.882	5.092

DRE	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Receita Bruta	18.850	19.537	20.218	21.831	22.514	23.179	23.815	24.066	24.284	24.472	24.624	24.750	24.832	24.889	24.932
Receitas de Construção	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPEX + M.C. (IFRIC 12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receitas de Operação	18.850	19.537	20.218	21.831	22.514	23.179	23.815	24.066	24.284	24.472	24.624	24.750	24.832	24.889	24.932
Entrada Bilheteria	5.453	5.674	5.892	6.402	6.618	6.826	7.028	7.111	7.182	7.241	7.289	7.326	7.354	7.373	7.387
Estacionamento	768	766	769	793	803	817	824	816	814	819	822	830	825	823	824
A&B Comércio	3.791	3.945	4.096	4.451	4.601	4.746	4.887	4.944	4.993	5.034	5.067	5.094	5.113	5.126	5.136
Atrativos Específicos	8.838	9.152	9.461	10.186	10.493	10.789	11.076	11.194	11.294	11.378	11.446	11.500	11.539	11.566	11.586
Locações - ABL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Deduções	-1.786	-1.852	-1.918	-2.073	-2.139	-2.203	-2.264	-2.288	-2.309	-2.327	-2.342	-2.354	-2.362	-2.368	-2.372
PIS/COFINS	-688	-713	-738	-797	-822	-846	-869	-878	-886	-893	-899	-903	-906	-908	-910
ICMS	-455	-473	-492	-534	-552	-570	-586	-593	-599	-604	-608	-611	-614	-615	-616
ISS	-643	-666	-688	-742	-765	-787	-808	-817	-824	-830	-835	-839	-842	-844	-845
(=) Receita Operacional Líquida	17.064	17.685	18.300	19.758	20.376	20.976	21.551	21.778	21.974	22.145	22.282	22.395	22.470	22.522	22.560
(-) Custos e Despesas	-8.554	-8.673	-8.719	-8.828	-9.412	-8.917	-9.123	-9.140	-9.153	-9.437	-9.175	-9.183	-9.189	-9.193	-9.729
Custos de Construção	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPEX (IFRIC 12)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Operacionais	-8.554	-8.673	-8.719	-8.828	-9.412	-8.917	-9.123	-9.140	-9.153	-9.437	-9.175	-9.183	-9.189	-9.193	-9.729
Encargos/Insumos	-380	-380	-380	-380	-649	-380	-380	-380	-380	-382	-380	-380	-380	-380	-649
OPEX A&B e Comércio	-828	-861	-894	-972	-1.005	-1.036	-1.067	-1.080	-1.090	-1.099	-1.106	-1.112	-1.116	-1.119	-1.121
Despesas Operacionais	-341	-341	-341	-341	-611	-341	-341	-341	-341	-611	-341	-341	-341	-341	-611
Pessoal	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377	-5.377
Seguros, Garantias e Ressarcimentos	-61	-60	-59	-58	-57	-56	-55	-54	-53	-51	-51	-51	-52	-51	-45
Outras Despesas	-84	-87	-91	-98	-101	-104	-107	-108	-109	-110	-111	-112	-112	-112	-112
Outorga Variável e Macrotemas	-219	-227	-235	-253	-261	-269	-276	-279	-282	-284	-286	-287	-288	-289	-289
Manutenção	-91	-163	-163	-163	-163	-163	-327	-327	-327	-327	-327	-327	-327	-327	-327
(=) Resultado Operacional	8.510	9.012	9.581	10.930	10.964	12.059	12.428	12.638	12.821	12.708	13.107	13.212	13.281	13.328	12.831
Margem % (ex Construção)	50%	51%	52%	55%	54%	57%	58%	58%	58%	57%	59%	59%	59%	59%	57%
(=) EBITDA	8.510	9.012	9.581	10.930	10.964	12.059	12.428	12.638	12.821	12.708	13.107	13.212	13.281	13.328	12.831
Margem % (ex Construção)	50%	51%	52%	55%	54%	57%	58%	58%	58%	57%	59%	59%	59%	59%	57%
Amortização	-591	-572	-554	-537	-520	-504	-488	-472	-458	-443	-429	-416	-403	-390	-347
(=) EBIT	7.919	8.440	9.027	10.393	10.444	11.555	11.940	12.166	12.364	12.265	12.677	12.796	12.878	12.939	12.485
Resultado Financeiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) EBT	7.919	8.440	9.027	10.393	10.444	11.555	11.940	12.166	12.364	12.265	12.677	12.796	12.878	12.939	12.485
Impostos Diretos	-2.027	-2.102	-2.176	-2.351	-2.426	-2.498	-2.567	-2.594	-2.618	-2.639	-2.655	-2.669	-2.678	-2.684	-2.689
IR e CSLL	-2.027	-2.102	-2.176	-2.351	-2.426	-2.498	-2.567	-2.594	-2.618	-2.639	-2.655	-2.669	-2.678	-2.684	-2.689
(=) Lucro Líquido	5.892	6.338	6.851	8.042	8.018	9.057	9.373	9.571	9.745	9.626	10.022	10.128	10.200	10.255	9.796

DFC - Indireto	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Atividades Operacionais	168.534	-2.483	-1.912	489	783	945	1.237	1.446	1.542	2.849	2.647	3.107	3.812	3.994	4.495	5.700
EBIT (sem AVP)	200.348	-2.994	-2.399	10	309	444	959	1.205	1.346	2.995	2.726	3.423	4.299	5.079	5.614	7.042
Amortização	16.709	170	540	720	756	767	749	728	705	683	662	641	621	605	628	610
IR/CSLL	-48.648	0	0	-204	-279	-346	-438	-489	-522	-822	-792	-927	-1.114	-1.659	-1.732	-1.951
Variação do Capital de Giro	125	340	-53	-37	-2	80	-32	1	13	-7	52	-30	7	-31	-15	-1
Atividades de Investimentos	-27.468	-12.387	-9.818	-1.809	-1.809	-184	-184	0	0	0	0	0	0	-851	-426	0
Capex Total	-27.468	-12.387	-9.818	-1.809	-1.809	-184	-184	0	0	0	0	0	0	-851	-426	0
Atrativo Natural	-3.201	-2.724	-477	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ativo Construído	-14.910	-6.362	-6.362	-369	-369	-139	-139	0	0	0	0	0	0	-780	-390	0
Alimentos e Bebidas	-1.063	-162	-162	-369	-369	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apoio ao Visitante	-2.779	-1.137	-1.137	-252	-252	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifício Operacional	-1.445	-235	-235	-488	-488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanitários e Vestiários	-142	-71	-71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Infraestrutura	-916	-278	-278	-181	-181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transporte	-60	0	0	0	0	-30	-30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projetos, licenças, custos indiretos e mobiliários	-2.834	-1.300	-1.097	-150	-150	-15	-15	0	0	0	0	0	0	-71	-35	0
Outorga Fixa	-118	-118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	141.066	-14.870	-11.730	-1.320	-1.025	761	1.053	1.446	1.542	2.849	2.647	3.107	3.812	3.143	4.070	5.700
Financiamentos	-2.604	2.914	1.987	78	-1.284	-1.219	-1.150	-1.084	-1.016	-948	-881	0	0	0	0	0
Desembolsos	5.911	3.042	2.335	534	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Amortização	-5.911	0	0	0	-844	-844	-844	-844	-844	-844	-844	0	0	0	0	0
Pagamento de Juros	-2.604	-128	-348	-456	-440	-375	-305	-239	-172	-104	-37	0	0	0	0	0
Fluxo Após Financiamentos	138.462	-11.956	-9.743	-1.242	-2.310	-458	-97	362	526	1.900	1.766	3.107	3.812	3.143	4.070	5.700
Aportes de capital	27.452	12.067	9.834	1.722	2.184	1.260	385	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contratual	4.103	4.103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operacional	23.350	7.965	9.834	1.722	2.184	1.260	385	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Aportes	165.914	111	91	481	-126	802	287	362	526	1.900	1.766	3.107	3.812	3.143	4.070	5.700
Resultado Financeiro	-346	-111	-91	-115	-29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fiança Bancária	-346	-111	-91	-115	-29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre para o Acionista	165.569	0	0	366	-155	802	287	362	526	1.900	1.766	3.107	3.812	3.143	4.070	5.700
Fluxo de Dividendos	-165.569	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.127	-2.265	-2.843	-3.420	-3.882	-5.092
Saída de Dividendos	-165.569	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.127	-2.265	-2.843	-3.420	-3.882	-5.092
Fluxo de Caixa Livre	0	0	0	366	-155	802	287	362	526	1.900	639	842	969	-277	187	609
Fluxo Acumulado		0	0	366	210	1.012	1.300	1.662	2.188	4.089	4.728	5.570	6.539	6.262	6.450	7.059

DFC - Indireto	Total	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Atividades Operacionais	168.534	6.422	6.894	7.390	8.542	8.567	9.501	9.846	10.038	10.198	10.110	10.403	10.541	10.601	10.643	10.186
EBIT (sem AVP)	200.348	7.919	8.440	9.027	10.393	10.444	11.555	11.940	12.166	12.364	12.265	12.677	12.796	12.878	12.939	12.485
Amortização	16.709	591	572	554	537	520	504	488	472	458	443	429	416	403	390	347
IR/CSLL	-48.648	-2.027	-2.102	-2.176	-2.351	-2.426	-2.498	-2.567	-2.594	-2.618	-2.639	-2.655	-2.669	-2.678	-2.684	-2.689
Variação do Capital de Giro	125	-61	-16	-16	-37	29	-60	-15	-6	-5	41	-48	-3	-2	-1	43
Atividades de Investimentos	-27.468	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capex Total	-27.468	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Atrativo Natural	-3.201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ativo Construído	-14.910	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alimentos e Bebidas	-1.063	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apoio ao Visitante	-2.779	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifício Operacional	-1.445	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanitários e Vestiários	-142	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Infraestrutura	-916	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transporte	-60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projetos, licenças, custos indiretos e mobiliários	-2.834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	-118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	141.066	6.422	6.894	7.390	8.542	8.567	9.501	9.846	10.038	10.198	10.110	10.403	10.541	10.601	10.643	10.186
Financiamentos	-2.604	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos	5.911	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Amortização	-5.911	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Juros	-2.604	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Financiamentos	138.462	6.422	6.894	7.390	8.542	8.567	9.501	9.846	10.038	10.198	10.110	10.403	10.541	10.601	10.643	10.186
Aportes de capital	27.452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contratual	4.103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operacional	23.350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Aportes	165.914	6.422	6.894	7.390	8.542	8.567	9.501	9.846	10.038	10.198	10.110	10.403	10.541	10.601	10.643	10.186
Resultado Financeiro	-346	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fiança Bancária	-346	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre para o Acionista	165.569	6.422	6.894	7.390	8.542	8.567	9.501	9.846	10.038	10.198	10.110	10.403	10.541	10.601	10.643	10.186
Fluxo de Dividendos	-165.569	-5.892	-6.338	-6.851	-8.042	-8.018	-9.057	-9.373	-9.571	-9.745	-9.626	-10.022	-10.128	-10.200	-10.255	-23.819
Saída de Dividendos	-165.569	-5.892	-6.338	-6.851	-8.042	-8.018	-9.057	-9.373	-9.571	-9.745	-9.626	-10.022	-10.128	-10.200	-10.255	-23.819
Fluxo de Caixa Livre	0	530	556	538	499	549	443	473	466	452	484	381	413	401	389	-13.632
Fluxo Acumulado		7.588	8.144	8.683	9.182	9.731	10.174	10.647	11.113	11.566	12.050	12.430	12.843	13.244	13.632	0

10. ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1 - Demanda Cenário-Base (visitantes/ano)8

Figura 2 - Entrada (JBPOA)9

Figura 3 - Receitas de Bilheteria (Em R\$ 000).....10

Figura 4 - Premissas Estacionamento.....10

Figura 5 -Premissas de A&B e Comércio.....11

Figura 6 - Premissas Atrativos Específicos.....11

Figura 7 - Receita Bruta (Em R\$ 000)12

Figura 8 - OPEX Atrativos Específicos.....13

Figura 9 - OPEX - Pessoal15

Figura 10 - OPEX - Pessoal Aquário e Museu.....15

Figura 11 - Custos e despesas operacionais (R\$ 000)16

Figura 12 - Cronograma de CAPEX (Em R\$ 000)17

Figura 13 - Classificação do CAPEX.....17

11. ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Visitação Histórica.....6

Tabela 2 - Visitação Histórica.....6

Tabela 3: Unidades Geradoras de Caixa.....7

Tabela 4: Ordenação - Entrada (Exemplificação).....9

Tabela 5 - Tabela 4: Ordenação - Consumo Efetivo.....10

Tabela 6 - Quantidade Eventos / ano.....11

Tabela 7 - Quantidade de Totens / Ano.....12

Tabela 8 - Quantidade de Cotas / ano.....12

Tabela 9: Receitas totais em 30 anos.....12

Tabela 10: Despesas com Encargo/Insumo.....13

Tabela 11: Despesas operacionais.....14

Tabela 12: Despesas com pessoal.....15

Tabela 13: Manutenção.....16

Tabela 14 - Orçamento Final.....18

Tabela 15 - Crédito de PIS e Confins.....19

Tabela 16 - Prazos para recebimento de receitas.....20

Tabela 17 - Prazos para pagamento de custos e despesas OPEX.....20

Tabela 18 - Projeções Macroeconômicas.....21

Tabela 19 - Resultado Cálculo do WACC Real.....23

Tabela 20 - Condições para Dívida.....25

Tabela 21 - Demonstrativos em R\$ 000.....26