

ANEXO 10

PLANO DE NEGÓCIO REFERENCIAL

Sumário

Sumário	2
Lista de Tabelas	3
1. Introdução	5
1.1. Breve descrição do modelo de negócio.....	5
1.2. Apresentação do conceito de negócio.....	5
2. Modelo de Negócios	6
2.1. Escopo do negócio	6
2.2. Definição de público alvo.....	6
2.3. Formato jurídico da administração	7
3. Plano Financeiro de Referência.....	8
3.1. Definição das Premissas	8
3.1.1. Prazo de Concessão.....	8
3.1.2. Início da Operação.....	8
3.1.3. Taxas e Impostos.....	8
3.1.4. Moeda de Projeção	9
3.2. Receitas	9
3.2.1. Receitas Operacionais.....	9
3.2.2. Resumo da Receita Bruta Operacional.....	18
3.2.3. Receita Bruta – Solução Comercial	18
3.3. Despesas	20
3.3.1. Custos Jogos e Eventos	20
3.3.2. Outros Custos Operacionais	22
3.3.3. Despesas Gerais e Administrativas	24
3.3.4. Despesas Pré-Operacionais	26
3.4. Investimentos	27
3.5. Taxa de retorno	29
3.6. Valor presente Líquido do Negócio	29
3.7. Fontes de Financiamento	29
3.8. DRE.....	30
3.9. Fluxo de Caixa	32

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogo Especial	10
Tabela 2 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogo Normal	10
Tabela 3 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson	11
Tabela 4 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Evento Grande	12
Tabela 5 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Evento Médio.....	12
Tabela 6 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Outros Eventos	13
Tabela 7 - Receita Participação Concessões - Jogos Especiais	13
Tabela 8 - Receita Participação Concessões - Jogos Normais	13
Tabela 9 - Receita Participação Concessões - Jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson	14
Tabela 10 - Receita Participação Concessões - Eventos Grandes	14
Tabela 11 - Receita Participação Concessões - Eventos Médios	14
Tabela 12 - Receita Exploração Estacionamento - Jogos Especiais.....	15
Tabela 13 - Receita Exploração Estacionamento - Jogos Normais.....	15
Tabela 14 - Receita Exploração Estacionamento - jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson	15
Tabela 15 - Receita Exploração Estacionamento - Eventos Grandes	15
Tabela 16 - Receita Exploração Estacionamento - Eventos Normais	15
Tabela 17 - Receita Exploração Estacionamento - Outros Eventos	16
Tabela 18 - Receita Aluguel de Quadras.....	16
Tabela 19 - Receita Camarote.....	17
Tabela 20 - Receita Visitação.....	17
Tabela 21 - Receita Naming Rights.....	18
Tabela 22 - Resumo - Receita Bruta Operacional	18
Tabela 23 - Receita Aluguel - Solução Comercial	19
Tabela 24- Receita Estacionamento - Solução Comercia	19
Tabela 25 – Custo Estacionamento - Jogos Especiais.....	20
Tabela 26 – Custo Estacionamento - Jogos Normais.....	20
Tabela 27 – Custo Estacionamento - jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson	21
Tabela 28 – Custo Estacionamento - Evento Grande	21

Tabela 29 – Custo Estacionamento - Evento Médio.....	21
Tabela 30 – Custo Estacionamento - Outros Eventos.....	21
Tabela 31 - Custo Catering Camarote.....	22
Tabela 32 - Resumo Custos Operacionais Diversos	24
Tabela 33 - Despesas Gerais e Administrativas.....	26
Tabela 34 - Resumo das Despesas Pré-Operacionais.....	27
Tabela 35 - Custo de Construção da Solução Comercial	28
Tabela 36 - VPL Estimado do Negócio.....	29
Tabela 37 - DRE Ano 1 a 7.....	30
Tabela 38 - DRE Ano 8 a 14.....	30
Tabela 39 - DRE Ano 15 a 21.....	31
Tabela 40 - DRE Ano 22 a 28.....	31
Tabela 41 - DRE Ano 29 a 35.....	32
Tabela 42 - Fluxo de Caixa Ano 1 a 7	32
Tabela 43 - Fluxo de Caixa Ano 8 a 14	33
Tabela 44 - Fluxo de Caixa Ano 15 a 21	33
Tabela 45 - Fluxo de Caixa Ano 22 a 28	33
Tabela 46 - Fluxo de Caixa Ano 29 a 35	34

1. Introdução

1.1. Breve descrição do modelo de negócio

A análise do modelo de negócio de complexos esportivos como o do Centro Esportivo de Brasília- Arenaplex mostra que uma operação exclusivamente baseada no aluguel de espaço a terceiros produtores de eventos esportivos e não-esportivos tem baixa atratividade econômica. De modo geral, os produtores de eventos deixam uma participação muito pequena (ou inexistente) da bilheteria para os titulares da infraestrutura. Conteúdos mais exclusivos (shows de grupos internacionais e jogos decisivos) tendem a atrair grandes públicos, com ingressos de alto valor, entretanto a mesma exclusividade reduz muito o poder de negociação do detentor da infraestrutura.

Assim, um modelo de negócio economicamente viável se baseou em Receitas acessórias, onde o operador explora receitas de estacionamento, alimentação, publicidade e aluguel de espaços no complexo para equilibrar os custos decorrentes da operação de eventos. É fundamental que não haja empecilhos legais para tais cobranças, para o investimento em aparelhos acessórios que serão subsequentemente locados e que as diretrizes de uso e ocupação do solo permitam a exploração de atividades acessórias, como o comércio de bens e serviços.

1.2. Apresentação do conceito de negócio

A área em questão atualmente abriga um Estádio moderno construído para a Copa, mas subutilizado e cercado por aparelhos antigos e pouco atraentes. O conceito de negócio concebido é a transformação da área em um centro de convivência para a população do DF, um ponto de referência nacional em esporte, cultura e entretenimento, inspirado das diretrizes postas por Lúcio Costa no Relatório do Plano Piloto para o setor.

2. Modelo de Negócios

2.1. Escopo do negócio

O modelo de negócio proposto baseia-se na conjugação entre a realização de eventos e a oferta de atividades permanentes de comércio de bens e serviços.

Os principais objetivos desse modelo são maximizar a ocupação dos aparelhos, trazer um fluxo diário de pessoas para o Complexo e obter ganhos de eficiência na operação.

2.2. Definição de público alvo

O público-alvo das atividades se dividem da seguinte maneira:

- Eventos esportivos e não-esportivos comuns: população do DF e do entorno (raio de até 250Km)
- Eventos esportivos e não-esportivos de grande projeção: população do DF e do entorno e público de outros estados. Espera-se que cerca de 10,6% do público seja oriundo de um raio superior a 250 km, o que implica tipicamente em pernoite e consequente geração de negócios na cadeia do turismo.
- Comércio de bens e serviços:
 - Durante a semana, em horário comercial: população que habita e trabalha próximo ao Complexo Esportivo
 - Durante a semana, à noite: população do DF que se interessa por cinemas e restaurantes
 - Fim de semana: população do DF em busca de alternativas de lazer e turistas em visita a Brasília

2.3. Formato jurídico da administração

O Complexo será objeto de Concessão de Uso e sua administração será atribuída a empresa ou a consórcio de empresas que será responsável pela manutenção da infraestrutura física, pela gestão e pela operação dos aparelhos, pela segurança dos aparelhos e pelo desenvolvimento de um projeto de ocupação que caracterize o Centro Esportivo de Brasília-Arenaplex como um complexo integrado de lazer e recreação.

3. Plano Financeiro de Referência

3.1. Definição das Premissas

O plano financeiro apresentado nesta seção tem como objetivo constituir uma referência para avaliar o desempenho das licitantes frente ao potencial de geração de receitas do Centro Esportivo de Brasília. Esse plano não é vinculativo, ou seja, obedecendo os pressupostos contratuais, o consórcio vencedor do certame tem liberdade para elaborar seu próprio plano financeiro e explorar as fontes de receita, assim como administrar seus custos, da maneira que melhor lhe convier. Dessa forma, as premissas aqui definidas servem apenas como guia para o entendimento do plano financeiro de referência, devendo ser interpretadas como tanto.

3.1.1. Prazo de Concessão

Este estudo considera um prazo de concessão de 35 anos.

3.1.2. Início da Operação

O início da Operação previsto no estudo é 2018, com um período de operação assistida de 6 meses. Essas datas podem sofrer alteração de acordo com o andamento do processo licitatório.

3.1.3. Taxas e Impostos

- Tipo de Alíquota: Lucro Real
- Impostos sobre receita:
 - PIS/COFINS: 9,25% - considerou-se a incidência de PIS/COFINS sobre a receita operacional e a receita da solução comercial.
 - ISS: 2,00% - A Incidência de ISS foi calculada apenas para a receita operacional. A receita advinda da solução comercial, por ser uma receita de aluguel, não tem incidência de ISS.
- Imposto de renda:

- IR Base + Adicional: A Alíquota considerada foi de 25%.
Considerou-se nas projeções as compensações decorrentes de prejuízos fiscais e saldos de base negativa de contribuição social.
- Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido
 - CSSL: Alíquota de 9%.
- IPTU:
 - Não foi considerada a cobrança de IPTU.

3.1.4. Moeda de Projeção

O modelo financeiro foi projetado em moeda constante (R\$ real)

3.2. Receitas

As fontes de receita foram estipuladas tendo como base os dados históricos do Centro Esportivo e os Benchmarks Nacionais e Internacionais de equipamentos similares. A partir destes dados foram compilados dois grupos principais de receitas, a saber: As Receitas Operacionais e as Receitas da Solução Comercial.

3.2.1. Receitas Operacionais

3.2.1.1. Participação na Bilheteria – Jogos

No Modelo de Negócios de referência, os jogos e eventos esportivos serão operados por terceiros (operadores) que irão remunerar o concessionário com uma participação da receita bruta, conforme o tipo de jogo ou evento esportivo.

3.2.1.1.1. Jogo Especial

O jogo especial é realizado no Estádio Nacional e inclui jogos de futebol da seleção brasileira, playoffs de campeonato nacionais, e torneios

internacionais. O Estudo de Viabilidade Técnica e o Estudo de Viabilidade econômico Financeira detalham as demais premissas deste tipo de jogo.

- **Participação do concessionário na receita por evento:** 8,5%.
- **Quantidade anual projetada de partidas:** 1 jogo no primeiro ano, crescendo e se estabilizando em 3 jogos a partir do 4º ano.
- **Público médio pagante por partida:** 38.142 torcedores.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por jogo especial a cada ano:

Tabela 1 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogo Especial

Jogo Especial -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	38.142	38.142	38.142	38.142	38.142	38.142
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ 85,10	R\$ 85,10	R\$ 85,10	R\$ 85,10	R\$ 85,10	R\$ 85,10
Receita Bilheteria	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20
Participação Concessionário Jogo Especial	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16

3.2.1.1.2. Jogo Normal

O jogo Normal é realizado no Estádio Nacional e inclui partidas do Campeonato Brasileiro série A, Copa do Brasil, Primeira Liga, Campeonatos Estaduais de fora do DF (Carioca, Mineiro, etc) e Finais do Candangão.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por jogo normal a cada ano:

Tabela 2 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogo Normal

Jogo Normal -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	26.788	26.788	26.788	26.788	26.788	26.788
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ 55,84	R\$ 55,84	R\$ 55,84	R\$ 55,84	R\$ 55,84	R\$ 55,84
Receita Bilheteria	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92
Participação Concessionário Jogo Normal	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40

3.2.1.1.3. Jogos e Eventos Esportivos

Esta fonte de receitas operacionais engloba os jogos e eventos esportivos realizados no Ginásio Nilson Nelson. Estes eventos só terão início após o término das obras de reforma e revitalização do Ginásio. Os jogos e eventos no Nilson Nelson englobam partidas de vôlei, basquete, handebol, artes marciais (MMA), entre outros.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por jogo ou evento esportivo no Nilson Nelson a cada ano:

Tabela 3 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson

Jogos e Eventos Esportivos **Nilson Nelson -**

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	0	0	0	6.667	7.000	7.350
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 45,00	R\$ 45,00	R\$ 45,00
Receita Bilhetagem	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 300.015,00	R\$ 315.015,75	R\$ 330.766,54
Participação Concessionário	0%	0%	0%	10,5%	10,5%	10,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 31.501,58	R\$ 33.076,65	R\$ 34.730,49

3.2.1.2. Participação na Bilheteria – Eventos

3.2.1.2.1. Evento Grande

Os eventos grandes são shows, concertos, festivais e outros eventos similares de grande porte realizados utilizando toda a estrutura do Estádio Nacional.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por evento grande a cada ano:

Tabela 4 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Evento Grande

Evento Grande -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	43.714	43.714	43.714	43.714	43.714	43.714
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ 163,20	R\$ 163,20	R\$ 163,20	R\$ 163,20	R\$ 163,20	R\$ 163,20
Receita Bilheteria	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80
Participação Concessionário Evento Grande	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10

3.2.1.2.2. Evento Médio

Os eventos médios são shows, concertos, festivais, feiras, espetáculos e outros eventos similares de médio porte realizados utilizando toda a estrutura do Ginásio Nilson Nelson. Devido as obras previstas para o Ginásio, o modelo de referência prevê que a utilização do Nilson Nelson se inicie a partir do 4º ano.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por evento médio a cada ano:

Tabela 5 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Evento Médio

Evento Médio (Nilson Nelson) -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	0	0	0	8.429	8.850	9.293
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 81,60	R\$ 81,60	R\$ 81,60
Receita Bilheteria	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 687.806,40	R\$ 722.196,72	R\$ 758.306,56
Participação Concessionário Evento Médio	0%	0%	0%	10,5%	10,5%	10,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 72.219,67	R\$ 75.830,66	R\$ 79.622,19

3.2.1.2.3. Evento – Outros

Estes eventos são realizados nas Arena Lounge do Estádio Nacional, e demais áreas de eventos do Complexo, e englobam a realização de Festas, shows, festivais, espetáculos, feiras, convenções e demais eventos similares de pequeno porte.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por outros eventos a cada ano:

Tabela 6 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Outros Eventos

Evento - Outros -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	3.162	3.162	3.162	3.162	3.162	3.162
Aluguel médio por evento	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73

3.2.1.3. Participação Concessões alimentícias e não alimentícias

A operação de bares, restaurantes, cozinhas e lojas internas aos equipamentos do complexo será realizada por terceiros, que deverão remunerar o concessionário do estádio em um percentual de 15% sobre a receita bruta auferida. Para o cálculo dessa receita, foi utilizado o público médio em cada jogo ou evento, assim como o ticket médio gasto por pessoa. Esta fonte não inclui as receitas de catering do camarote, que é oferecido pela concessionária. A receita média de participação da concessionária obtida por evento é detalhada abaixo:

Tabela 7 - Receita Participação Concessões - Jogos Especiais

Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias(Jogo Especial)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28

Tabela 8 - Receita Participação Concessões - Jogos Normais

Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias(Jogo Normal)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51

Tabela 9 - Receita Participação Concessões - Jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson

Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 85.537,61	R\$ 89.814,49	R\$ 94.305,22
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	0%	0%	0%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 12.830,64	R\$ 13.472,17	R\$ 14.145,78

Tabela 10 - Receita Participação Concessões - Eventos Grandes

Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias - Evento Grande	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59

Tabela 11 - Receita Participação Concessões - Eventos Médios

Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias - Evento Médio	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 108.144,07	R\$ 113.551,27	R\$ 119.228,84
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	0%	0%	0%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 16.221,61	R\$ 17.032,69	R\$ 17.884,33

Não foi considerada a participação do concessionário nas receitas de concessão alimentícia e não alimentícia neste tipo de evento.

3.2.1.4. Estacionamento

A exploração do estacionamento será realizada pelo próprio concessionário, ficando este integralmente com as receitas obtidas com este serviço. A proporção do uso do estacionamento foi calculada com base nas pesquisas de perfil realizadas. O preço cobrado é fixo por evento e foi estipulado com base em benchmark nacional realizado em equipamentos

similares. A receita média esperada de estacionamento por tipo de evento é detalhada abaixo:

Tabela 12 - Receita Exploração Estacionamento - Jogos Especiais

Receita Bruta Estacionamento (Jogo Especial)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	2.384	2.384	2.384	2.384	2.384	2.384
Preço do estacionamento	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00
Receita Estacionamento	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25

Tabela 13 - Receita Exploração Estacionamento - Jogos Normais

Receita Bruta Estacionamento (Jogo Normal)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	1.674	1.674	1.674	1.674	1.674	1.674
Preço do estacionamento	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Receita Estacionamento	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00

Tabela 14 - Receita Exploração Estacionamento - jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson

Receita Bruta Estacionamento - Jogos e Eventos Esportivos Nilson Nelson	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	0	0	0	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	-	-	-	416	437	459
Preço do estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Receita Estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.400,00	R\$ 10.925,00	R\$ 11.475,00

Tabela 15 - Receita Exploração Estacionamento - Eventos Grandes

Receita Bruta Estacionamento - Evento Grande	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	2.732	2.732	2.732	2.732	2.732	2.732
Preço do estacionamento	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00
Receita Estacionamento	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00

Tabela 16 - Receita Exploração Estacionamento - Eventos Normais

Receita Bruta Estacionamento - Evento Médio	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	0	0	0	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	-	-	-	526	553	580
Preço do estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00
Receita Estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 15.780,00	R\$ 16.590,00	R\$ 17.400,00

Tabela 17 - Receita Exploração Estacionamento - Outros Eventos

Receita Bruta Estacionamento Evento - Outros	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	197	197	197	197	197	197
Preço do estacionamento	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Receita Estacionamento	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00

3.2.1.5. Serviço de Aluguel de Quadras

As receitas desta fonte provem do aluguel de 13 quadras de tênis que serão construídas e/ou reformadas no Complexo. O preço do aluguel foi estimado em R\$ 50,00 a hora a uma média de 28,5 horas de aluguel por semana.

Tabela 18 - Receita Aluguel de Quadras

Aluguel de quadras	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Aluguel de Quadras	R\$ -	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00

3.2.1.6. Camarote

As receitas de Camarote são advindas da comercialização do espaço, preferencialmente via contratos anuais, explorados exclusivamente pelo próprio concessionário. O serviço de catering do camarote é oferecido pelo concessionário e já está incluso no valor dos camarotes.

Para a composição dessa receita, foram considerados os três tipos de camarote do estádio, os camarotes de 50m² (18 pessoas), os camarotes de 58m² (21 pessoas) e os camarotes de 90m² (30 pessoas). A receita bruta total estimada desta fonte detalhada abaixo:

Tabela 19 - Receita Camarote

Camarotes	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Qtd. Disponível- Camarotes 50m² (18 pessoas)	36	36	36	36	36	36
Ocupação	30,0%	50%	75%	83%	90%	90%
Quantidade Locada	10	17	27	29	32	32
Preço aluguel/ano	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00
A) Receita Projetada - Camarotes 50m²	R\$ 2.825.100,00	R\$ 4.802.670,00	R\$ 7.627.770,00	R\$ 8.192.790,00	R\$ 9.040.320,00	R\$ 9.040.320,00
Qtd. Disponível- Camarotes 58m² (21 pessoas)	22	22	22	22	22	22
Ocupação - Arquibancada Inferior (Meia)	30%	50%	75%	83%	90%	90%
Quantidade Locada	6	10	16	18	19	19
Preço aluguel/ano	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00
B) Receita Projetada - Camarotes 58m²	R\$ 1.977.570,00	R\$ 3.295.950,00	R\$ 5.273.520,00	R\$ 5.932.710,00	R\$ 6.262.305,00	R\$ 6.262.305,00
Qtd. Disponível- Camarotes 90m² (30 pessoas)	16	16	16	16	16	16
Ocupação - Arquibancada Superior (Inteira)	30%	50%	75%	83%	90%	90%
Quantidade Locada	4	7	12	13	14	14
Preço aluguel/ano	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00
C) Receita Projetada - Camarotes 90m²	R\$ 1.883.400,00	R\$ 3.295.950,00	R\$ 5.650.200,00	R\$ 6.121.050,00	R\$ 6.591.900,00	R\$ 6.591.900,00

3.2.1.7. Visitação

A Visitação do Complexo é um serviço explorado exclusivamente pelo concessionário, que recebe toda a receita bruta arrecadada. Os dias e horários de visita serão estipulados respeitando a agenda de eventos dos equipamentos.

Tabela 20 - Receita Visitação

Visitação	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Visitas/Semana	210	231	255	281	310	310
Total de visitas ano	10.920	12.012	13.260	14.612	16.120	16.120
Valor da Visita	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00

Receita Bruta Visitação	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Receita Visitação	R\$ 76.440,00	R\$ 84.084,00	R\$ 92.820,00	R\$ 102.284,00	R\$ 112.840,00	R\$ 112.840,00

3.2.1.8. Naming Rights

A receita de Naming Rights foi estimada com base em contratos similares realizados em outras arenas nacionais. O porte, localização e a agenda de eventos prevista para o complexo possibilitam acreditar que esses valores seriam semelhantes para o Estádio Nacional. Não foram estimados contratos de Naming Rights para os demais aparelhos.

A comercialização do Naming Rights está prevista para ocorrer após o 5º ano de operação do Complexo, uma vez que a partir deste momento a operação atingiria o grau de maturidade necessário para a realização deste tipo de contrato. O valor anual previsto é de R\$ 8 milhões, em um contrato válido até o termino da operação no ano 35.

Tabela 21 - Receita Naming Rights

Naming Rights	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Receita Bruta Naming Rights	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.000.000,00	R\$ 8.000.000,00

3.2.2. Resumo da Receita Bruta Operacional

A tabela abaixo representa a receita anual esperada de cada uma das fontes operacionais.

Tabela 22 - Resumo - Receita Bruta Operacional

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Participação Bilheteria Eventos	R\$ 3.178.585,81	R\$ 3.927.668,92	R\$ 3.927.668,92	R\$ 4.794.304,98	R\$ 4.837.636,78	R\$ 4.883.135,18
Participação Bilheteria Jogos	R\$ 2.474.787,78	R\$ 3.064.814,74	R\$ 3.221.878,14	R\$ 4.473.882,65	R\$ 4.671.898,10	R\$ 4.714.897,75
Participação concessões alimentícias e não alimentícias	R\$ 1.047.536,14	R\$ 1.308.175,03	R\$ 1.359.728,53	R\$ 2.012.942,32	R\$ 2.090.908,63	R\$ 2.118.642,07
Estacionamento	R\$ 1.149.546,25	R\$ 1.386.722,50	R\$ 1.428.572,50	R\$ 2.001.698,75	R\$ 2.066.918,75	R\$ 2.090.938,75
Aluguel de Quadras	R\$ -	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00
Camarote	R\$ 6.686.070,00	R\$ 11.394.570,00	R\$ 18.551.490,00	R\$ 20.246.550,00	R\$ 21.894.525,00	R\$ 21.894.525,00
Visitação	R\$ 76.440,00	R\$ 84.084,00	R\$ 92.820,00	R\$ 102.284,00	R\$ 112.840,00	R\$ 112.840,00
Naming Rights	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.000.000,00	R\$ 8.000.000,00
TOTAL Receitas	R\$ 14.612.965,98	R\$ 22.112.435,18	R\$ 29.528.558,09	R\$ 34.578.062,70	R\$ 44.621.127,26	R\$ 44.761.378,74

3.2.3. Receita Bruta – Solução Comercial

A solução comercial é descrita em detalhes no Estudo de Viabilidade Econômica. Essa receita advém principalmente do aluguel de espaços e da operação do serviço de estacionamento em um centro de lazer e entretenimento a ser construído no complexo. A operação desse centro tem início previsto a partir do 4º ano de concessão.

3.2.3.1. Aluguel

As receitas de aluguel levam em consideração uma área bruta locável de 55.300m². Do 4º ao 6º ano é considerada uma ocupação parcial crescente do centro. A receita integral desta fonte se dá a partir do 7º ano de concessão.

Tabela 23 - Receita Aluguel - Solução Comercial

	Aluguel mensal/m2	ABL M²	Valor total - Aluguel/ano R\$
Loja Satélite	85	8.000	8.160.000
Loja Ancora	50	6.000	3.600.000
Academia	85	9.000	9.180.000
Cinema	40	7.500	3.600.000
Casa Noturna	50	1.200	720.000
Restaurante	60	3.000	2.160.000
Clinicas	60	9.000	6.480.000
Teatro	50	8.000	4.800.000
Praça Alimentação	120	3.600	5.184.000
Subtotal		55.300	43.020.000

3.2.3.2. Estacionamento

O serviço de estacionamento da solução comercial é realizado em 1.200 vagas específicas, segregadas das demais áreas de estacionamento do complexo. Do 4º ao 6º ano é considerada uma ocupação parcial crescente do centro. A receita integral desta fonte se dá a partir do 7º ano de concessão.

Tabela 24- Receita Estacionamento - Solução Comercial

Estacionamento	
Número de Vagas	1.200
Rotatividade	2,0
Valor Hora	R\$ 4,80
Média Horas	1,5
Valor Diário	R\$ 17.280,00
Receita Anual Total	R\$ 6.307.200,00

3.3.1.2. Camarote:

Os custos de manutenção e operação dos camarotes consideram os custos incorridos pelo concessionário na prestação do serviço de catering do camarote.

Tabela 31 - Custo Catering Camarote

Custo Catering Camarote	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Custo Camarote	R\$ 668.607,00	R\$ 1.139.457,00	R\$ 1.855.149,00	R\$ 2.024.655,00	R\$ 2.189.452,50	R\$ 2.189.452,50

3.3.2. Outros Custos Operacionais

Os demais custos de operacionais consideram todos os custos incorridos na manutenção e na operação do complexo não relacionados diretamente com a realização dos jogos e eventos. Esses custos foram derivados do histórico de manutenção e operação do estádio, assim como as melhores práticas observadas em outros estádios.

3.3.2.1. Segurança Patrimonial

Os valores gastos com segurança patrimonial consideram postos de vigilância diurna desarmada, vigilância noturno desarmado e diurno motorizado. Os tipos de postos e seus respectivos valores consideram as informações e contratos correntes conforme a Terracap.

3.3.2.2. Brigadistas

A quantidade de brigadistas foi estimada com base nos números atuais do Complexo. Os salários foram estimados considerando os custos trabalhista e a média salarial da categoria.

3.3.2.3. Automação

Os custos de TI e Automação foram baseados no custo de profissionais técnicos de TI, considerando o salário médio da categoria e custos trabalhistas.

3.3.2.4. Limpeza e Conservação

Os custos de Limpeza e Conservação consideram as categorias de serventes jornada 12x36, serventes jornada 44h e encarregada jornada 44h. A quantidade de funcionários e seus respectivos custos foram estimados com base nas informações e contratos disponibilizados pela Terracap. Até o 3º ano optou-se por manter o número de funcionários, sendo que a partir do 4º ano há um aumento no número neste número.

3.3.2.5. Manutenção

Para o custo de manutenção, foram considerados os salários e custos trabalhistas dos funcionários envolvidos nesta atividade (eletricistas, técnicos de refrigeração, bombeiros hidráulicos, pedreiros e auxiliares). O número de funcionários foi estimado com base nas informações fornecidas pela Terracap.

3.3.2.6. Visitação

Os custos de visitação são baseados nos salários médios e custos trabalhistas dos guias de turismo contratados para a realização do serviço.

3.3.2.7. Energia Elétrica

Os custos de energia elétrica são baseados nos valores disponibilizados pela Terracap.

3.3.2.8. Água e Esgoto

Os custos de água e esgoto são baseados nos valores disponibilizados pela Terracap.

3.3.2.9. Manutenção do Gramado

Os custos de manutenção do gramado do Estádio Nacional foram estimados com base no contrato vigente disponibilizado pela Terracap, considerando um desconto de 15% neste valor.

3.3.2.10. Manutenção de Escadas Rolantes e Elevadores

Os custos de manutenção de escadas rolante e elevadores do Estádio Nacional foram estimados com base no contrato vigente disponibilizado pela Terracap, considerando um desconto de 15% neste valor.

3.3.2.11. Manutenção das Quadras

Os custos de manutenção das quadras foram estimados com base em empreendimentos semelhantes.

3.3.2.12. Material e Despesas Gerais

O custo de materiais e demais custos gerais foi estimado em 1% da receita bruta, conforme benchmark com o Estádios similares.

3.3.2.13. Resumo Custos Operacionais

A tabela abaixo resume os custos operacionais anuais do Centro Esportivo.

Tabela 32 - Resumo Custos Operacionais Diversos

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Segurança Patrimonial	R\$ 1.831.510,20	R\$ 2.680.712,40	R\$ 2.829.821,52	R\$ 3.679.023,72	R\$ 3.679.023,72	R\$ 3.679.023,72
Brigadistas	R\$ 319.342,42	R\$ 319.342,42	R\$ 399.178,03	R\$ 479.013,63	R\$ 479.013,63	R\$ 479.013,63
Automação	R\$ 129.887,37	R\$ 129.887,37	R\$ 129.887,37	R\$ 194.831,06	R\$ 194.831,06	R\$ 194.831,06
Limpeza e Conservação	R\$ 2.840.838,48	R\$ 2.840.838,48	R\$ 2.840.838,48	R\$ 3.522.876,36	R\$ 3.522.876,36	R\$ 3.522.876,36
Manutenção	R\$ 428.083,07	R\$ 428.083,07	R\$ 428.083,07	R\$ 637.046,63	R\$ 637.046,63	R\$ 637.046,63
Visitação	R\$ 87.338,15	R\$ 87.338,15	R\$ 87.338,15	R\$ 131.007,22	R\$ 131.007,22	R\$ 131.007,22
Energia Elétrica	R\$ 2.117.026,44	R\$ 2.209.086,59	R\$ 2.305.749,76	R\$ 2.538.002,28	R\$ 2.644.573,41	R\$ 2.644.573,41
Água e Esgoto	R\$ 921.697,80	R\$ 947.670,10	R\$ 974.941,02	R\$ 1.426.555,20	R\$ 1.456.621,39	R\$ 1.456.621,39
Manutenção Gramado	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95
Manutenção Escadas rolantes e elevadores	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00
Manutenção Quadras	R\$ -	R\$ 473.200,00	R\$ 473.200,00	R\$ 473.200,00	R\$ 473.200,00	R\$ 473.200,00
Material e Despesas Gerais	R\$ 146.129,66	R\$ 221.124,35	R\$ 295.285,58	R\$ 345.780,63	R\$ 446.211,27	R\$ 447.613,79
TOTAL Outros Custos Operacionais	R\$ 9.686.751,54	R\$ 11.202.180,89	R\$ 11.629.220,92	R\$ 14.292.234,68	R\$ 14.529.302,65	R\$ 14.530.705,16

3.3.3. Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas consideram todos as despesas incorridas na administração e gestão do complexo, além dos gastos não operacionais. Estas despesas foram estimadas de acordo com os valores repassados pela Terracap e com base nas melhores práticas de mercado.

3.3.3.1. Despesa de Pessoal Administrativo

O custo com pessoal administrativo considera os gastos estimados com salários e custos trabalhistas da equipe de gestão do Complexo, incluindo diretor, gerentes e analistas.

3.3.3.2. Manutenção das Piscinas

O custo de manutenção e operação das piscinas foi estimado com base nos valores repassados pela Terracap.

3.3.3.3. Seguros

Para o cálculo estimado de despesa com seguros foi utilizado o valor gasto de uma arena similar no ano de 2015, com as seguintes coberturas:

- Risco Operacional - R\$ 2.159.600.000,00
- Responsabilidade Civil - R\$ 50.000.000,00
- Garantia de Prestação de serviço - R\$ 68.033.000,00
- D&O (Responsabilidade civil dos gestores) - R\$ 50.000.000,00

3.3.3.4. Marketing e Promoção

Os custos de Marketing e Promoção foram estimados com base em percentual da receita operacional. Esses custos serão proporcionalmente mais altos nos primeiros anos, devido a necessidade de promoção do complexo e suas oportunidades de negócio, atração de eventos esportivos e não-esportivos, venda de camarotes, entre outros. O primeiro ano considera um percentual de gastos equivalentes a 5% da receita, decrescendo e se estabilizando no 4º ano em 1% da receita operacional.

3.3.3.5. Outros Gastos

Os outros gastos administrativos foram considerados na modelagem econômico-financeira de forma a prover recursos com gastos diversos não necessariamente previstos. Além disto, estes gastos visam desembolsos com pagamentos de garantias de execução do contrato e outras eventuais garantias que se façam necessárias.

3.3.3.6. Resumo das Despesas Gerais e Administrativas

A tabela abaixo resume as despesas gerais e administrativas anuais do Centro Esportivo de Brasília.

Tabela 33 - Despesas Gerais e Administrativas

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Despesas Pessoal	R\$ 2.635.410,18	R\$ 2.796.338,50	R\$ 2.796.338,50	R\$ 3.118.195,14	R\$ 3.118.195,14	R\$ 3.118.195,14
Manutenção das Piscinas	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52
Seguros	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00
Marketing e Promoção	R\$ 730.648,30	R\$ 663.373,06	R\$ 442.928,37	R\$ 345.780,63	R\$ 446.211,27	R\$ 447.613,79
Outros	R\$ 584.518,64	R\$ 584.518,64	R\$ 590.571,16	R\$ 691.561,25	R\$ 892.422,55	R\$ 895.227,57
TOTAL Despesas	R\$ 7.186.207,64	R\$ 7.279.860,71	R\$ 7.065.468,55	R\$ 7.391.167,54	R\$ 7.692.459,47	R\$ 7.696.667,02

3.3.4. Despesas Pré-Operacionais

As despesas pré-operacionais consideram todos as despesas necessárias para o início da operação pelo concessionário.

3.3.4.1. Estudo de Viabilidade Econômica

Esta despesa é referente ao pagamento a empresa responsável pela elaboração do estudo de viabilidade para a concessão do Centro Esportivo de Brasília, conforme o Edital de PMI 01/2016 TERRACAP.

3.3.4.2. Operação Assistida

Essa despesa é referente à operação assistida do complexo por 6 meses, antes do início do prazo de concessão. Os custos para essa operação assistida foram estimados em 50% do valor total das despesas gerais e administrativas.

3.3.4.3. Resumo Despesas Pré-Operacionais

A tabela abaixo resume as despesas pré-operacionais do Centro Esportivo de Brasília.

Tabela 34 - Resumo das Despesas Pré-Operacionais

	Ano 1
Despesa com Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica	R\$ 3.048.603,84
Operação Assistida (6 Meses)	R\$ 2.121.418,22
Despesa Total Estimada	R\$ 5.170.022,06

3.4. Investimentos

Os orçamentos com as estimativas de valores de investimento estão detalhados no Estudo de Viabilidade Técnica. Esses valores representam apenas uma estimativa dos gastos necessários para a reforma dos equipamentos existentes e construção de novos equipamentos, baseado em números de mercado e orçamentos de engenharia. Os projetos básicos e executivos, assim como as obras que serão realizadas, devem ser elaborados pelo concessionário do Complexo, de acordo com seu plano de negócios.

- Ginásio Nilson Nelson:
 - A estimativa de investimento do Ginásio Nilson Nelson considera as reformas necessárias para a operação do Ginásio em um nível adequado de serviços, e em conformidade com as legislações vigentes. O custo estimado é de R\$37.107.205,00.
- Paisagismo:
 - A estimativa de investimento no paisagismo considera o valor previsto para a “Requalificação de Espaços Urbanos – Entorno do Estádio Nacional”, de acordo com o orçamento do Edital de Pré-Qualificação 001/2013 da Novacap. O custo estimado corrigido é de R\$ 32.992.245.
- Complexo Claudio Coutinho:

- O investimento previsto para a demolição da estrutura atual e construção de um novo ginásio nos padrões dos Centros de Iniciação Esportivas do Ministério do Esporte (modelo II). O custo estimado é de R\$ 5.524.889.
- Quadras de Tênis:
 - O investimento previsto considera a construção de 13 quadras de tênis (saibro) e toda a estrutura mínima necessária. O custo estimado é de R\$ 593.866,00.
- Solução Comercial:
 - O valor do investimento na construção da Solução Comercial foi estimado em R\$ 199.990,908, considerando uma área total construída de 84.310 m², com ABL de 55.300m², de acordo com a tabela abaixo. Esses custos foram derivados com base em projetos similares no Brasil.

Tabela 35 - Custo de Construção da Solução Comercial

	R\$/m2 Construído	ABL M²	ATC M²	Custo de Construção/R\$
Loja Satélite	2.372	8.000	12.000	28.465.080
Loja Ancora	2.372	6.000	9.000	21.348.810
Academia	2.372	9.000	13.500	32.023.215
Cinema	2.372	7.500	11.250	26.686.013
Casa Noturna	2.372	1.200	2.160	5.123.714
Restaurante	2.372	3.000	4.500	10.674.405
Clinicas	2.372	9.000	11.700	27.753.453
Teatro	2.372	8.000	13.000	30.837.170
Praça Alimentação	2.372	3.600	7.200	17.079.048
Subtotal		55.300	84.310	199.990.908

- Estádio Nacional:
 - A estimativa de investimento no Estádio Nacional é baseada em reformas pontuais na estrutura e acabamentos do equipamento. O custo é de R\$1.029.087
- Outros:
 - Foi considerado um reinvestimento anual de 3% da receita operacional do complexo.

3.5. Taxa de retorno

A taxa interna de retorno deste projeto é de 10,84% ao ano. Se considerarmos os efeitos de alavancagem financeiras, conforme premissas descritas adiante, a taxa interna de retorno para o acionista é de 12,40% ao ano.

3.6. Valor presente Líquido do Negócio

Para o cálculo do valor presente líquido do fluxo de caixa para o acionista foi utilizado um intervalo de taxas de desconto descritas na tabela abaixo.

Tabela 36 - VPL Estimado do Negócio

Valor Presente Líquido do Negócio	
8%	R\$87.374.372,02
9%	R\$59.764.754,02
10%	R\$37.538.585,52
11%	R\$19.576.982,13

3.7. Fontes de Financiamento

Tabela 37 - Fontes de Financiamento

Premissas de Financiamento	
Fonte	Banco Privado
Tipo de Amortização	SAC
Participação no investimento total	65%
Taxa Efetiva a.a.	9,2%
Prazo (anos)	8
Carência (anos)	2

3.8. DRE

Tabela 37 - DRE Ano 1 a 7

R\$ Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Receita Bruta	R\$ 14.612.966	R\$ 22.112.435	R\$ 29.528.558	R\$ 54.654.543	R\$ 79.754.967	R\$ 90.248.819	R\$ 94.952.579
Receitas Operacionais	R\$ 14.612.966	R\$ 22.112.435	R\$ 29.528.558	R\$ 34.578.063	R\$ 44.621.127	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 20.076.480	R\$ 35.133.840	R\$ 45.487.440	R\$ 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 1.643.959)	(-R\$ 2.487.649)	(-R\$ 3.321.963)	(-R\$ 5.747.106)	(-R\$ 8.269.757)	(-R\$ 9.243.243)	(-R\$ 9.678.341)
Receita Líquida	R\$ 12.969.007	R\$ 19.624.786	R\$ 26.206.595	R\$ 48.907.436	R\$ 71.485.210	R\$ 81.005.575	R\$ 85.274.238
Custo Operacional	(-R\$ 10.626.373)	(-R\$ 12.658.780)	(-R\$ 13.810.692)	(-R\$ 16.774.640)	(-R\$ 17.188.022)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-R\$ 939.622)	(-R\$ 1.456.599)	(-R\$ 2.181.471)	(-R\$ 2.482.405)	(-R\$ 2.658.719)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)
Custos Diversos	(-R\$ 9.686.752)	(-R\$ 11.202.181)	(-R\$ 11.629.221)	(-R\$ 14.292.235)	(-R\$ 14.529.303)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)
Lucro Bruto	R\$ 2.342.634	R\$ 6.966.006	R\$ 12.395.903	R\$ 32.132.797	R\$ 54.297.188	R\$ 63.813.749	R\$ 68.082.411
Despesas	(-R\$ 12.356.230)	(-R\$ 7.279.861)	(-R\$ 7.065.469)	(-R\$ 7.391.168)	(-R\$ 7.692.459)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 7.186.208)	(-R\$ 7.279.861)	(-R\$ 7.065.469)	(-R\$ 7.391.168)	(-R\$ 7.692.459)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	(-R\$ 5.170.022)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
EBITDA	(-R\$ 10.013.596)	(-R\$ 313.855)	R\$ 5.330.435	R\$ 24.741.629	R\$ 46.604.729	R\$ 56.117.082	R\$ 60.385.744
% Margem EBITDA	0	0	20%	51%	65%	69%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 719.384)	(-R\$ 4.069.456)	(-R\$ 7.250.953)	(-R\$ 8.470.585)	(-R\$ 8.578.280)	(-R\$ 13.689.705)	(-R\$ 13.804.972)
(-) Amortização Intangível	(-R\$ 719.384)	(-R\$ 4.069.456)	(-R\$ 7.250.953)	(-R\$ 8.470.585)	(-R\$ 8.578.280)	(-R\$ 8.689.705)	(-R\$ 8.804.972)
(-) Amortização da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
EBIT	(-R\$ 10.732.980)	(-R\$ 4.383.310)	(-R\$ 1.920.519)	R\$ 16.271.044	R\$ 38.026.449	R\$ 42.427.377	R\$ 46.580.772
(-) Resultado Financeiro	(-R\$ 731.946)	(-R\$ 4.862.936)	(-R\$ 11.276.056)	(-R\$ 14.945.754)	(-R\$ 14.669.799)	(-R\$ 12.708.117)	(-R\$ 10.601.384)
EBT	(-R\$ 11.464.926)	(-R\$ 9.246.246)	(-R\$ 13.196.574)	R\$ 1.325.290	R\$ 23.356.649	R\$ 29.719.260	R\$ 35.979.388
Imposto de renda e Contribuição social	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 291.419)	(-R\$ 5.534.883)	(-R\$ 7.049.184)	(-R\$ 8.539.094)
Lucro líquido do exercício	(-R\$ 11.464.926)	(-R\$ 9.246.246)	(-R\$ 13.196.574)	R\$ 1.033.871	R\$ 17.821.766	R\$ 22.670.076	R\$ 27.440.294

Tabela 38 - DRE Ano 8 a 14

R\$ Mil	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Receita Bruta	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579
Receitas Operacionais	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)
Receita Líquida	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238
Custo Operacional	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)
Custos Diversos	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)
Lucro Bruto	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411
Despesas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
EBITDA	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
% Margem EBITDA	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 13.924.356)	(-R\$ 14.048.162)	(-R\$ 14.176.729)	(-R\$ 14.310.439)	(-R\$ 14.449.721)	(-R\$ 14.595.058)	(-R\$ 14.747.001)
(-) Amortização Intangível	(-R\$ 8.924.356)	(-R\$ 9.048.162)	(-R\$ 9.176.729)	(-R\$ 9.310.439)	(-R\$ 9.449.721)	(-R\$ 9.595.058)	(-R\$ 9.747.001)
(-) Amortização da Outorga	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
EBIT	R\$ 46.461.388	R\$ 46.337.582	R\$ 46.209.015	R\$ 46.075.305	R\$ 45.936.024	R\$ 45.790.687	R\$ 45.638.743
(-) Resultado Financeiro	(-R\$ 8.494.651)	(-R\$ 6.387.919)	(-R\$ 4.281.186)	(-R\$ 2.268.139)	(-R\$ 772.590)	(-R\$ 91.504)	R\$ 53.714
EBT	R\$ 37.966.736	R\$ 39.949.663	R\$ 41.927.829	R\$ 43.807.166	R\$ 45.163.433	R\$ 45.699.182	R\$ 45.692.457
Imposto de renda e Contribuição social	(-R\$ 10.574.877)	(-R\$ 13.558.886)	(-R\$ 14.231.462)	(-R\$ 14.870.436)	(-R\$ 15.331.567)	(-R\$ 15.513.722)	(-R\$ 15.511.435)
Lucro líquido do exercício	R\$ 27.391.859	R\$ 26.390.777	R\$ 27.696.367	R\$ 28.936.730	R\$ 29.831.866	R\$ 30.185.460	R\$ 30.181.022

Tabela 39 - DRE Ano 15 a 21

R\$ Mil	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Receita Bruta	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579
Receitas Operacionais	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)
Receita Líquida	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238
Custo Operacional	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)
Custos Diversos	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)
Lucro Bruto	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411
Despesas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
EBITDA	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
% Margem EBITDA	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 14.906.179)	(-R\$ 15.073.317)	(-R\$ 15.249.251)	(-R\$ 15.434.959)	(-R\$ 15.631.592)	(-R\$ 15.840.514)	(-R\$ 16.063.364)
(-) Amortização Intangível	(-R\$ 9.906.179)	(-R\$ 10.073.317)	(-R\$ 10.249.251)	(-R\$ 10.434.959)	(-R\$ 10.631.592)	(-R\$ 10.840.514)	(-R\$ 11.063.364)
(-) Amortização da Outorga	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
EBIT	R\$ 45.479.565	R\$ 45.312.427	R\$ 45.136.493	R\$ 44.950.785	R\$ 44.754.152	R\$ 44.545.230	R\$ 44.322.380
(-) Resultado Financeiro	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714
EBT	R\$ 45.533.278	R\$ 45.366.141	R\$ 45.190.207	R\$ 45.004.498	R\$ 44.807.866	R\$ 44.598.944	R\$ 44.376.094
Imposto de renda e Contribuição social (-R\$ 15.457.315) (-R\$ 15.400.488) (-R\$ 15.340.671) (-R\$ 15.277.530) (-R\$ 15.210.674) (-R\$ 15.139.641) (-R\$ 15.063.872)							
Lucro líquido do exercício	R\$ 30.075.963	R\$ 29.965.653	R\$ 29.849.536	R\$ 29.726.968	R\$ 29.597.192	R\$ 29.459.303	R\$ 29.312.222

Tabela 40 - DRE Ano 22 a 28

R\$ Mil	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Receita Bruta	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579
Receitas Operacionais	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)
Receita Líquida	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238
Custo Operacional	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)
Custos Diversos	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)
Lucro Bruto	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411
Despesas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
EBITDA	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
% Margem EBITDA	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 16.302.132)	(-R\$ 16.559.266)	(-R\$ 16.837.829)	(-R\$ 17.141.715)	(-R\$ 17.475.990)	(-R\$ 17.847.407)	(-R\$ 18.265.251)
(-) Amortização Intangível	(-R\$ 11.302.132)	(-R\$ 11.559.266)	(-R\$ 11.837.829)	(-R\$ 12.141.715)	(-R\$ 12.475.990)	(-R\$ 12.847.407)	(-R\$ 13.265.251)
(-) Amortização da Outorga	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
EBIT	R\$ 44.083.612	R\$ 43.826.478	R\$ 43.547.915	R\$ 43.244.029	R\$ 42.909.754	R\$ 42.538.337	R\$ 42.120.493
(-) Resultado Financeiro	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714
EBT	R\$ 44.137.326	R\$ 43.880.191	R\$ 43.601.629	R\$ 43.297.743	R\$ 42.963.467	R\$ 42.592.051	R\$ 42.174.207
Imposto de renda e Contribuição social (-R\$ 14.982.691) (-R\$ 14.895.265) (-R\$ 14.800.554) (-R\$ 14.697.233) (-R\$ 14.583.579) (-R\$ 14.457.298) (-R\$ 14.315.231)							
Lucro líquido do exercício	R\$ 29.154.635	R\$ 28.984.926	R\$ 28.801.075	R\$ 28.600.510	R\$ 28.379.888	R\$ 28.134.753	R\$ 27.858.976

Tabela 41 - DRE Ano 29 a 35

R\$ Mil	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Receita Bruta	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579
Receitas Operacionais	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)
Receita Líquida	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238
Custo Operacional	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)
Custos Diversos	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)
Lucro Bruto	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411
Despesas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
EBITDA	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
% Margem EBITDA	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 18.742.787)	(-R\$ 19.299.912)	(-R\$ 19.968.462)	(-R\$ 20.804.149)	(-R\$ 21.918.399)	(-R\$ 23.589.775)	(-R\$ 26.932.525)
(-) Amortização Intangível	(-R\$ 13.742.787)	(-R\$ 14.299.912)	(-R\$ 14.968.462)	(-R\$ 15.804.149)	(-R\$ 16.918.399)	(-R\$ 18.589.775)	(-R\$ 21.932.525)
(-) Amortização da Outorga	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
EBIT	R\$ 41.642.958	R\$ 41.085.832	R\$ 40.417.282	R\$ 39.581.595	R\$ 38.467.345	R\$ 36.795.969	R\$ 33.453.219
(-) Resultado Financeiro	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 0
EBT	R\$ 41.696.671	R\$ 41.139.546	R\$ 40.470.996	R\$ 39.635.308	R\$ 38.521.058	R\$ 36.849.683	R\$ 33.453.219
Imposto de renda e Contribuição social (-R\$ 14.152.868) (-R\$ 13.963.446) (-R\$ 13.736.139) (-R\$ 13.452.005) (-R\$ 13.073.160) (-R\$ 12.504.892) (-R\$ 11.350.095)							
Lucro líquido do exercício	R\$ 27.543.803	R\$ 27.176.100	R\$ 26.734.857	R\$ 26.183.303	R\$ 25.447.898	R\$ 24.344.791	R\$ 22.103.124

3.9. Fluxo de Caixa

Tabela 42 - Fluxo de Caixa Ano 1 a 7

(R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Atividades Operacionais	(-R\$ 10.035.541)	(-R\$ 617.429)	R\$ 4.981.696	R\$ 22.829.233	R\$ 39.872.698	R\$ 43.404.098	R\$ 46.615.087
(+) EBITDA	(-R\$ 10.013.596)	(-R\$ 313.855)	R\$ 5.330.435	R\$ 24.741.629	R\$ 46.604.729	R\$ 56.117.082	R\$ 60.385.744
(-) IR/CSSL	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 291.419)	(-R\$ 5.534.883)	(-R\$ 7.049.184)	(-R\$ 8.539.094)
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 21.945)	(-R\$ 303.574)	(-R\$ 348.738)	(-R\$ 1.620.977)	(-R\$ 1.197.148)	(-R\$ 663.799)	(-R\$ 231.563)
(-) Pagamento de Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
Atividades de Investimento	(-R\$ 25.178.454)	(-R\$ 113.902.417)	(-R\$ 104.989.425)	(-R\$ 39.028.223)	(-R\$ 3.338.543)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
(-) Investimentos	(-R\$ 25.178.454)	(-R\$ 113.902.417)	(-R\$ 104.989.425)	(-R\$ 39.028.223)	(-R\$ 3.338.543)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento	R\$ 15.634.049	R\$ 69.173.636	R\$ 54.921.321	(-R\$ 877.729)	(-R\$ 34.500.511)	(-R\$ 35.709.871)	(-R\$ 33.603.139)
(+) Captação	R\$ 16.365.995	R\$ 74.036.571	R\$ 68.243.126	R\$ 25.368.345	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização Principal	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 2.045.749)	(-R\$ 11.300.321)	(-R\$ 19.830.712)	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 23.001.755)
(-) Pagamento (Receita) de Juros	(-R\$ 731.946)	(-R\$ 4.862.936)	(-R\$ 11.276.056)	(-R\$ 14.945.754)	(-R\$ 14.669.799)	(-R\$ 12.708.117)	(-R\$ 10.601.384)
Fluxo de Caixa Livre	(-R\$ 19.579.946)	(-R\$ 45.346.210)	(-R\$ 45.086.407)	(-R\$ 17.076.720)	R\$ 2.033.644	R\$ 4.351.477	R\$ 9.669.198

Tabela 43 - Fluxo de Caixa Ano 8 a 14

(R\$)	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Atividades Operacionais	R\$ 44.980.516	R\$ 42.075.525	R\$ 41.210.330	R\$ 40.568.556	R\$ 40.092.605	R\$ 39.887.202	R\$ 39.874.118
(+) EBITDA	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
(-) IR/CSSL	(-R\$ 10.574.877)	(-R\$ 13.558.886)	(-R\$ 14.231.462)	(-R\$ 14.870.436)	(-R\$ 15.331.567)	(-R\$ 15.513.722)	(-R\$ 15.511.435)
(+/-) Variação de Capital de Giro	R\$ 169.649	R\$ 248.667	R\$ 56.048	R\$ 53.248	R\$ 38.428	R\$ 15.180	(-R\$ 191)
(-) Pagamento de Outorga	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
Atividades de Investimento	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
(-) Investimentos	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento	(-R\$ 31.496.406)	(-R\$ 29.389.674)	(-R\$ 27.282.941)	(-R\$ 23.224.144)	(-R\$ 12.474.024)	(-R\$ 3.262.548)	R\$ 53.714
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização Principal	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 20.956.005)	(-R\$ 11.701.434)	(-R\$ 3.171.043)	R\$ 0
(-) Pagamento (Receita) de Juros	(-R\$ 8.494.651)	(-R\$ 6.387.919)	(-R\$ 4.281.186)	(-R\$ 2.268.139)	(-R\$ 772.590)	(-R\$ 91.504)	R\$ 53.714
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 10.141.359	R\$ 9.343.102	R\$ 10.584.639	R\$ 14.001.661	R\$ 24.275.830	R\$ 33.281.904	R\$ 36.585.082

Tabela 44 - Fluxo de Caixa Ano 15 a 21

(R\$)	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Atividades Operacionais	R\$ 39.923.919	R\$ 39.980.520	R\$ 40.040.088	R\$ 40.102.952	R\$ 40.169.499	R\$ 40.240.184	R\$ 40.315.558
(+) EBITDA	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
(-) IR/CSSL	(-R\$ 15.457.315)	(-R\$ 15.400.488)	(-R\$ 15.340.671)	(-R\$ 15.277.530)	(-R\$ 15.210.674)	(-R\$ 15.139.641)	(-R\$ 15.063.872)
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 4.510)	(-R\$ 4.736)	(-R\$ 4.985)	(-R\$ 5.262)	(-R\$ 5.571)	(-R\$ 5.919)	(-R\$ 6.314)
(-) Pagamento de Outorga	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
Atividades de Investimento	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
(-) Investimentos	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização Principal	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Pagamento (Receita) de Juros	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 36.634.882	R\$ 36.691.484	R\$ 36.751.052	R\$ 36.813.916	R\$ 36.880.462	R\$ 36.951.147	R\$ 37.026.521

Tabela 45 - Fluxo de Caixa Ano 22 a 28

(R\$)	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Atividades Operacionais	R\$ 40.396.288	R\$ 40.483.194	R\$ 40.577.297	R\$ 40.679.901	R\$ 40.792.694	R\$ 40.917.923	R\$ 41.058.674
(+) EBITDA	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
(-) IR/CSSL	(-R\$ 14.982.691)	(-R\$ 14.895.265)	(-R\$ 14.800.554)	(-R\$ 14.697.233)	(-R\$ 14.583.579)	(-R\$ 14.457.298)	(-R\$ 14.315.231)
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 6.765)	(-R\$ 7.286)	(-R\$ 7.893)	(-R\$ 8.610)	(-R\$ 9.471)	(-R\$ 10.523)	(-R\$ 11.839)
(-) Pagamento de Outorga	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
Atividades de Investimento	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
(-) Investimentos	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização Principal	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Pagamento (Receita) de Juros	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 37.107.251	R\$ 37.194.157	R\$ 37.288.261	R\$ 37.390.864	R\$ 37.503.657	R\$ 37.628.886	R\$ 37.769.637

Tabela 46 - Fluxo de Caixa Ano 29 a 35

(R\$)	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Atividades Operacionais	R\$ 41.219.346	R\$ 41.406.513	R\$ 41.630.663	R\$ 41.910.061	R\$ 42.281.014	R\$ 42.833.496	R\$ 48.092.911
(+) EBITDA	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
(-) IR/CSSL	(-R\$ 14.152.868)	(-R\$ 13.963.446)	(-R\$ 13.736.139)	(-R\$ 13.452.005)	(-R\$ 13.073.160)	(-R\$ 12.504.892)	(-R\$ 11.350.095)
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 13.530)	(-R\$ 15.785)	(-R\$ 18.942)	(-R\$ 23.678)	(-R\$ 31.570)	(-R\$ 47.356)	R\$ 4.057.262
(-) Pagamento de Outorga	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
Atividades de Investimento	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
(-) Investimentos	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 0
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização Principal	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Pagamento (Receita) de Juros	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 37.930.309	R\$ 38.117.476	R\$ 38.341.626	R\$ 38.621.024	R\$ 38.991.977	R\$ 39.544.460	R\$ 44.750.160