

## **RELATÓRIO DE MODELAGEM ECONÔMICO FINANCEIRA**

## **DISCLAIMER**

Este Relatório de Modelagem Econômico Financeira tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados para a análise de viabilidade do projeto de CONCESSÃO dos serviços de gestão, operação e manutenção do TRECHO 2 DO PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA, bem como execução de obras e serviços de engenharia.

RESSALTA-SE QUE O REFERIDO RELATÓRIO NÃO POSSUI QUALQUER VINCULAÇÃO COM OS DOCUMENTOS EDITALÍCIOS, SENDO DE INTEGRAL RESPONSABILIDADE DO LICITANTE ELABORAR SEU PRÓPRIO PLANO DE NEGÓCIOS.

### **1. INTRODUÇÃO**

O presente documento apresenta estimativas para receitas, custos e despesas vinculados ao projeto e os investimentos projetados.

As estimativas e projeções neste documento se fundamentam nas premissas e diretrizes definidas, com base nos estudos recebidos no âmbito do Projeto de Cooperação Técnica (PRODOC) firmado entre o município de Porto Alegre e o escritório de projetos das Nações Unidas (UNOPS).

Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações do OBJETO da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

Conforme se verifica na minuta de CONTRATO, em especial no seu ANEXO III, “Caderno de Encargos da Concessionária”, o projeto de CONCESSÃO objeto da LICITAÇÃO transfere à CONCESSIONÁRIA as atividades de:

- Gestão e operação, incluindo a administração da ÁREA DA CONCESSÃO, serviços de atendimento e orientação ao USUÁRIO e outros serviços relativos ao bom funcionamento do espaço;
- Manutenção, consistindo na conservação de recursos naturais e zeladoria dos bens concedidos; e
- Execução de obras e serviços de engenharia, consistindo na execução das INTERVENÇÕES que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.

### **2. OBJETIVOS DO PROJETO**

O projeto visa a assegurar que o TRECHO 2 DO PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA seja implementado e exerça sua função de espaço público, valorizando relação entre o usuário e a cidade e o Lago Guaíba, tornando, dessa forma, uma referência na cidade. Para que sua função seja plenamente cumprida, deve ser local acolhedor, com adequada provisão de serviços aos usuários. A preservação da fauna, flora e a integração com os outros TRECHOS da ORLA DO GUAÍBA são parte essencial dessa finalidade.

Assim, o modelo de CONCESSÃO emerge como formato contratual que permite que a exploração de atividades geradoras de receita por parte do parceiro privado viabilize a implementação do TRECHO 2 com a consequente execução dos serviços necessários para seu pleno funcionamento, além da desoneração do erário em relação à gestão do espaço e a manutenção das características do local como espaço público, além de estimular o usufruto desses espaços pelos cidadãos.

Destaca-se em tal modelo parte da vedação da instituição de cobrança de tarifas ou taxas de admissão nos parques municipais, nos termos da Lei Municipal nº12.559/2019. Portanto, tal projeto, bem como suas estimativas, é ancorado na inventividade da iniciativa privada em conceber novas fontes de receitas, dentro dos limites estabelecidos pelo CONTRATO e a legislação vigente.

Trata-se de realizar um CONTRATO, controlado mediante indicadores de desempenho pré-definidos, que constituem parâmetros de qualidade e resultam na atribuição de nota pelo desempenho auferido. Por sua vez, essa nota impactará o pagamento da outorga. Assim, torna-se possível a concretização dos objetivos do projeto, com ganhos de eficiência e de qualidade na prestação do serviço contratado.

### **3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS**

A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetro para o dimensionamento de investimentos, receitas, custos e despesas, que serviram como base de referência para as projeções do Plano de Negócios de Referência.

### **4. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO**

Destacam-se dentre os parâmetros gerais básicos do projeto de CONCESSÃO:

- a) A modalidade de contratação, que é uma concessão de serviço;
- b) O prazo de duração do CONTRATO, que é de 35 (trinta e cinco) anos;
- c) O prazo máximo para a implementação das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, cujas INTERVENÇÕES relativas aos encargos de (i) urbanização e sanitários de uso público e (ii) edificações, incluindo a roda observatório, deverão ser implementadas no prazo máximo de 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses, respectivamente, contados após obtenção pela CONCESSIONÁRIA das devidas licenças;
- d) Não há prazo máximo para a conclusão das INTERVENÇÕES não obrigatórias; e
- e) A vedação da instituição de cobrança de tarifas ou taxas de admissão na área da CONCESSÃO, nos termos da Lei Municipal nº nº12.559/2019.

## 5. PROJEÇÃO DE VISITANTES

A projeção do número de visitantes potencial para o PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA foi obtida através da Estimativa de Público do Parque da Orla do Guaíba, realizada pela consultoria Urban Systems Brasil LTDA, no âmbito do PRODOC.

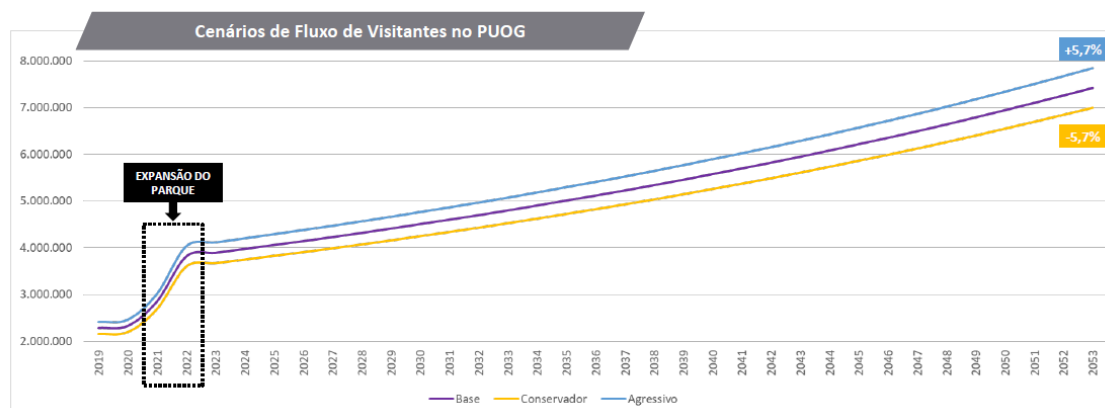
A estimativa de público foi realizada, primeiramente, para a totalidade do PARQUE e posteriormente este total foi dimensionado para cada um dos seus trechos.

Estima-se que o PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA receba um fluxo mensal de aproximadamente de 191.000 (cento e noventa e um mil) pessoas, ou aproximadamente 2.300.000 (dois milhões e trezentos mil) de visitantes por ano em 2019.

A variação do fluxo de visitantes ocorre através da variação dos indicadores de população e de renda, que permite que um número maior de pessoas se insira no mercado consumidor, especialmente de atividades lazer, e conseqüentemente utilize mais atividades de lazer, aumentando a atratividade do parque.

O gráfico e a tabela abaixo resumem as projeções de crescimento do fluxo de visitantes, melhor detalhados nos estudos disponíveis no Data Room.

CENÁRIO BASE	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2053
Fluxo Médio Mensal	190.783	194.556	338.523	375.732	417.653	464.781	518.003	578.495	618.067
Fluxo Anual	2.289.392	2.334.392	4.062.278	4.508.778	5.011.838	5.577.371	6.216.040	6.941.941	7.416.809



Fonte: Urban Systems, 2019

Para o TRECHO 2 especificamente, a estimativa inicial de público na qual foram baseadas as projeções contidas neste documento, é de aproximadamente 630 mil visitantes por ano no início do contrato de concessão, evoluindo anualmente até um máximo projetado de 1,2 milhões de visitantes no último ano de concessão para as receitas acessórias, enquanto usamos o fluxo projetado para o Parque da Orla para a estimativa de demanda para o investimento âncora.

## 6. IMPOSTOS E TRIBUTOS

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

- a) Cálculos apontaram que o lucro presumido seria o melhor regime tributário para este modelo estimado. Este regime é sujeito à incidência cumulativa de PIS/COFINS, cuja base de cálculo é a receita operacional bruta da pessoa jurídica, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos.
- b) PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento);
- c) COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 3% (três por cento);
- d) ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza): Alíquotas variam de 2,5 a 5% conforme o serviço prestado; foi utilizada a alíquota de 5% devido a grande diferenciação de atividades, conforme o Art. 23, inciso I da Lei Complementar Nº 7, de 7 de dezembro de 1973;
- e) IR (Imposto de Renda): imposto federal sobre o lucro, cuja alíquota no lucro presumido é de 15% (quinze por cento) sobre a presunção de lucro a depender da atividade;
- f) CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro cuja alíquota no lucro presumido é de 9% (nove por cento) sobre a presunção de lucro.

## **7. ESTRUTURA DE CAPITAL**

O modelo financeiro base considerou estrutura de capital com 30% de recursos próprios e 70% de capital de terceiros, alterada ao longo do projeto, de acordo com o recebimento de receitas e pagamentos de dívidas.

A estruturação da dívida do projeto seguirá os moldes para projetos de infraestrutura já existentes no Brasil: financiamento ponte seguido de um financiamento comercial no decorrer do projeto. A modelagem da dívida foi separada em duas etapas: Ponte e comercial, sendo a primeira realizada a partir de bancos comerciais e a segunda a partir de bancos de desenvolvimento.

O financiamento ponte envolve a captação por meio de instituições financeiras, como bancos comerciais. Para esse cenário foram consideradas as premissas na tabela de financiamento ponte abaixo. Destaca-se o spread de 6% e o CDI como indexador.

O financiamento comercial foi estimado de acordo com as informações da tabela abaixo. A taxa total é atrelada à TLP, com o *spread* composto por uma parcela de risco de crédito (nesse caso de 3%) e uma parcela de remuneração do banco de desenvolvimento (no caso do BNDES, de 1,3%), totalizando 4,3%.

FINANCIAMENTO			
Financiamento Ponte	Trecho 2	Financiamento Comercial	Trecho 2
Amortização	1	Amortização	1
1 - Sac. 0 - Price		1 - Sac. 0 - Price	
Porcentagem CAPEX	50%	Porcentagem CAPEX	70%
Mês Final de Captação	6,0	Mês Final de Captação	36,0
Mês Inicial Financiamento	1	Mês Inicial Financiamento	7
Prazo Total Financiamento	24	Prazo Total Financiamento	343
Carência Principal	12	Carência Principal	19
Carência Juros	12	Carência Juros	19
%Indexador	100%	%Indexador	100%
Spread	6,0%	Spread	4,3%

## 8. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

Os investimentos estão divididos entre os de cunho obrigatório, referentes às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, e investimentos opcionais, ou seja, de discricionariedade da CONCESSIONÁRIA.

É importante destacar que, embora opcionais, alguns investimentos são essenciais ao Plano de Negócios do ponto de vista da capacidade de geração das receitas. Portanto, a própria efetivação da viabilidade da CONCESSÃO estimula a CONCESSIONÁRIA a efetivar as intervenções opcionais.

Os investimentos projetados para o PARQUE, a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA, sem considerar os reinvestimentos, totalizam R\$ 71 milhões (setenta e um milhões de reais), contemplando um investimento estimado em aproximadamente R\$45 milhões (quarenta e cinco milhões de reais) para implementação de uma Roda Gigante, que é ATRATIVO ÂNCORA obrigatório e o investimento de R\$26 milhões (vinte e seis milhões de reais) para as demais INTERVENÇÕES.

A outorga foi dividida em outorga fixa e variável da seguinte forma: OUTORGA FIXA mínima de R\$ 200 mil; OUTORGA VARIÁVEL de 2% de sobre a Receita Bruta e Outorga Variável atrelada ao Desempenho de 0% a 2% sobre a Receita Bruta.

Foi contemplada no modelo de projeção econômico financeiro, em consonância com os documentos do EDITAL e CONTRATO, uma OUTORGA INICIAL MÍNIMA FIXA no valor de R\$200 mil (duzentos mil reais) e uma OUTORGA VARIÁVEL percentual de 2% sobre o Faturamento Bruto.

Vale ressaltar que na projeção de viabilidade financeira foi considerado um FATOR DE DESEMPENHO de 0 no âmbito do SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

## 9. RECEITAS

As receitas do projeto para o TRECHO 2 consistem em receitas de responsabilidade do parceiro privado. As receitas são fundamentadas na exploração comercial das Unidades Geradoras de Caixa (UGC) do PARQUE.

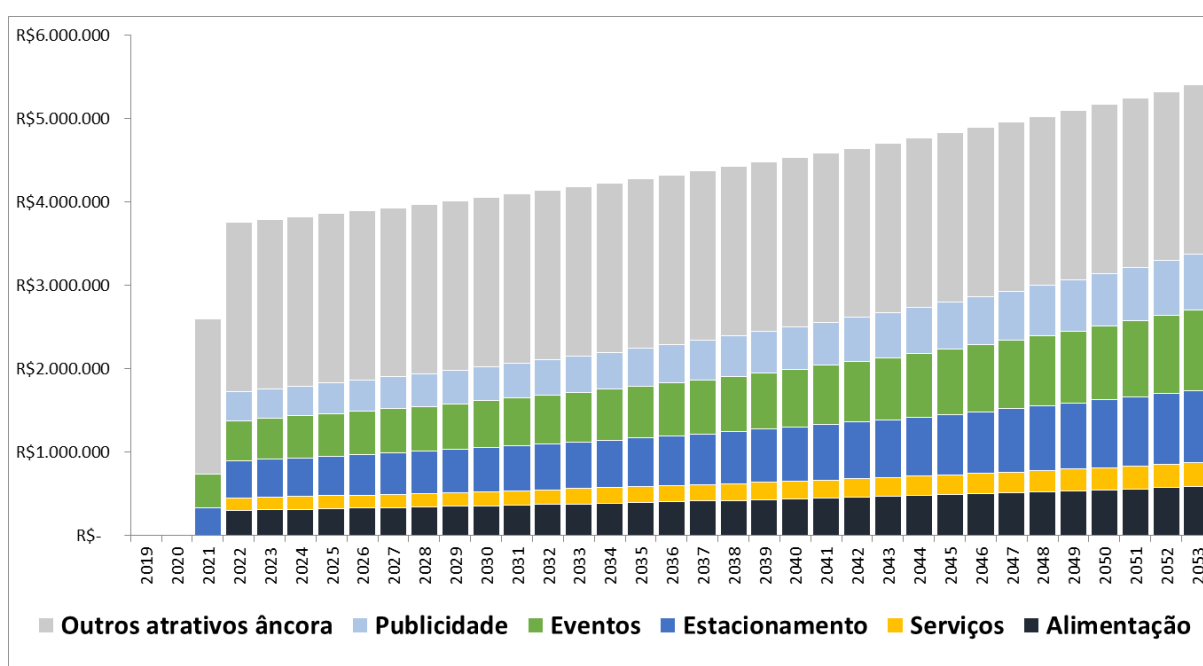
Existem diversas opções de receitas de acordo com as possibilidades de utilização e operação do local pelo parceiro privado. A fonte de receitas do modelo está dividida em receitas advindas do ATRATIVO ÂNCORA - Roda Gigante e receitas acessórias subdivididas nos itens: (1) Alimentação, (2) Serviços, (3) Estacionamento, (4) Eventos, (5) Publicidade e (6) Outros ATRATIVOS ÂNCORA.

A estimativa das receitas se baseou na premissa de Projeção de Visitantes – explicada no início deste documento. Deste modo, foi aplicada uma Taxa de Captura prevista para cada UGC de maneira a estimar a demanda por cada serviço e um Tíquete Médio (valor médio de receita unitária) estimado para cada atividade.

É importante enfatizar que são propostas conceituais e utilizadas como referência para construção do modelo financeiro, não devendo vincular os licitantes em suas propostas comerciais.

As receitas totais estimadas para o TRECHO 2 do PARQUE URBANO DA ORLA DO GUAÍBA totalizam, em valores médios ao longo do período da CONCESSÃO, R\$32 milhões (trinta e dois milhões de reais) por ano, ao longo do período de concessão, dos quais aproximadamente R\$27 milhões (vinte e seis milhões de reais) referem-se a receitas auferidas com o ATRATIVO ÂNCORA - Roda de Observação. Estes valores foram obtidos calculando a média desde o primeiro ano de funcionamento, de cada uma das atividades fonte de receita.

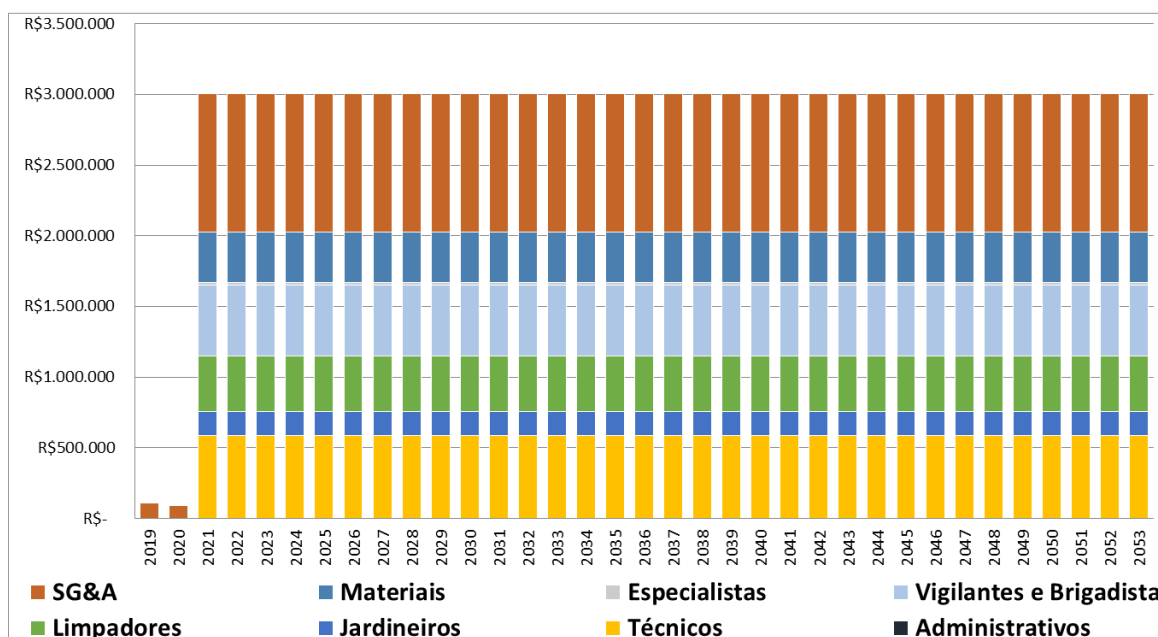
As demais receitas acessórias, além do ATRATIVO ÂNCORA, em valores médios ao longo do período da CONCESSÃO, foram estimadas em R\$5 milhões (cinco milhões de reais) por ano, e sua evolução estimada está demonstrada no gráfico abaixo.



## 10. CUSTOS E DESPESAS

Para a operação adequada da infraestrutura concedida e atendimento das exigências do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá incorrer em um conjunto de custos e despesas relacionados à manutenção dos ativos (operação e manutenção), custos administrativos e de serviços de atendimento ao USUÁRIO.

São estimadas para o PARQUE, anualmente, despesas médias operacionais de manutenção, excluídas aquelas incorridas com o equipamento âncora, na ordem de R\$3 milhões (três milhões de reais), cuja evolução está detalhada no gráfico abaixo.



Para o ATRATIVO ÂNCORA – Roda de Observação, são estimados, anualmente, custos e despesas médias operacionais na ordem de R\$10 milhões (dez milhões de reais).

Os valores de outorga totais projetados com base no modelo de estimativas econômico financeiro totalizam R\$21 milhões de reais (vinte e um milhões de reais) ao longo de todo o período de concessão, dos quais R\$200 mil (duzentos mil reais) a título de OUTORGA FIXA e o restante a título de OUTORGA VARIÁVEL sobre a Receita Bruta, considerando um cenário onde o FATOR DE DESEMPENHO é 0 (zero) ao longo de todo o período da CONCESSÃO.

## 11. TAXA INTERNA DE RETORNO

A Taxa Interna de Retorno Real do Projeto estimada, com a qual o Valor Presente Líquido é igual a zero foi de 11,64%.

## 12. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO E FLUXO DE CAIXA ESTIMADOS



De acordo com as considerações deste documento, seguem a estimativa de resultado em cada ano da concessão e a projeção do respectivo fluxo de caixa.

7. DRE - Trecho 2	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Demonstrativo de Resultado - Trecho 2</b>											
<b>Receita Total</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ 16.062.867</b>	<b>R\$ 23.372.910</b>	<b>R\$ 23.802.537</b>	<b>R\$ 24.247.620</b>	<b>R\$ 24.708.655</b>	<b>R\$ 25.165.479</b>	<b>R\$ 25.638.539</b>	<b>R\$ 26.128.497</b>	<b>R\$ 26.636.055</b>
Receitas acessórias	R\$ -	R\$ -	R\$ 16.062.867	R\$ 23.372.910	R\$ 23.802.537	R\$ 24.247.620	R\$ 24.708.655	R\$ 25.165.479	R\$ 25.638.539	R\$ 26.128.497	R\$ 26.636.055
Receita Roda Observatório	R\$ -	R\$ -	R\$ 13.469.709	R\$ 19.618.463	R\$ 20.014.782	R\$ 20.425.359	R\$ 20.850.656	R\$ 21.271.566	R\$ 21.707.439	R\$ 22.158.885	R\$ 22.626.552
Alimentação	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 299.542	R\$ 305.593	R\$ 311.862	R\$ 318.355	R\$ 324.782	R\$ 331.437	R\$ 338.330	R\$ 345.470
Serviços	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 146.168	R\$ 149.121	R\$ 152.180	R\$ 155.349	R\$ 158.485	R\$ 161.732	R\$ 165.096	R\$ 168.580
Estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ 334.061	R\$ 446.009	R\$ 455.019	R\$ 464.353	R\$ 474.022	R\$ 483.591	R\$ 493.500	R\$ 503.763	R\$ 514.395
Eventos	R\$ -	R\$ -	R\$ 397.898	R\$ 485.476	R\$ 493.765	R\$ 502.349	R\$ 511.237	R\$ 520.578	R\$ 530.247	R\$ 540.257	R\$ 550.623
Publicidade	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 346.851	R\$ 353.858	R\$ 361.117	R\$ 368.636	R\$ 376.078	R\$ 383.784	R\$ 391.766	R\$ 400.034
Outros atrativos âncora	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.861.200	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400
<b>(-) Impostos Diretos</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ 1.389.438</b>	<b>R\$ 2.021.757</b>	<b>R\$ 2.058.919</b>	<b>R\$ 2.097.419</b>	<b>R\$ 2.137.299</b>	<b>R\$ 2.176.814</b>	<b>R\$ 2.217.734</b>	<b>R\$ 2.260.115</b>	<b>R\$ 2.304.019</b>
PIS/COFINS	R\$ -	R\$ -	R\$ 586.295	R\$ 853.111	R\$ 868.793	R\$ 885.038	R\$ 901.866	R\$ 918.540	R\$ 935.807	R\$ 953.690	R\$ 972.216
ISS	R\$ -	R\$ -	R\$ 803.143	R\$ 1.168.645	R\$ 1.190.127	R\$ 1.212.381	R\$ 1.235.433	R\$ 1.258.274	R\$ 1.281.927	R\$ 1.306.425	R\$ 1.331.803
<b>(-) Despesas e Custos</b>	<b>R\$ 307.795</b>	<b>R\$ 91.511</b>	<b>R\$ 8.447.051</b>	<b>R\$ 10.927.209</b>	<b>R\$ 11.086.402</b>	<b>R\$ 11.251.323</b>	<b>R\$ 11.422.157</b>	<b>R\$ 11.591.239</b>	<b>R\$ 11.766.332</b>	<b>R\$ 11.947.681</b>	<b>R\$ 12.135.545</b>
Técnicos	R\$ -	R\$ -	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752
Jardineiros	R\$ -	R\$ -	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742
Limpadores	R\$ -	R\$ -	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062
Vigilantes e Brigadista	R\$ -	R\$ -	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758
Especialistas	R\$ -	R\$ -	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981
Materiais	R\$ -	R\$ -	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558
SG&A	R\$ 107.795	R\$ 91.511	R\$ 978.452	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882
OPEX Ancoras	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.118.489	R\$ 7.455.016	R\$ 7.605.617	R\$ 7.761.636	R\$ 7.923.249	R\$ 8.083.195	R\$ 8.248.827	R\$ 8.420.376	R\$ 8.598.090
Outorga Variável + Outorga Trecho 2	R\$ 200.000	R\$ -	R\$ 321.257	R\$ 467.458	R\$ 476.051	R\$ 484.952	R\$ 494.173	R\$ 503.310	R\$ 512.771	R\$ 522.570	R\$ 532.721
<b>EBITDA</b>	<b>-R\$ 307.795</b>	<b>-R\$ 91.511</b>	<b>R\$ 6.226.378</b>	<b>R\$ 10.423.944</b>	<b>R\$ 10.657.216</b>	<b>R\$ 10.898.878</b>	<b>R\$ 11.149.200</b>	<b>R\$ 11.397.426</b>	<b>R\$ 11.654.473</b>	<b>R\$ 11.920.701</b>	<b>R\$ 12.196.491</b>
Margem EBITDA	0%	0%	39%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	46%	46%
<b>(-) Despesa Financeira</b>	<b>R\$ 872.375</b>	<b>R\$ 2.284.659</b>	<b>R\$ 2.395.344</b>	<b>R\$ 2.300.868</b>	<b>R\$ 2.211.369</b>	<b>R\$ 2.121.871</b>	<b>R\$ 2.032.372</b>	<b>R\$ 1.942.873</b>	<b>R\$ 1.853.374</b>	<b>R\$ 1.763.875</b>	<b>R\$ 1.674.376</b>
<b>(-) Imposto de renda</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ 1.723.688</b>	<b>R\$ 2.518.973</b>	<b>R\$ 2.565.716</b>	<b>R\$ 2.614.141</b>	<b>R\$ 2.664.302</b>	<b>R\$ 2.714.004</b>	<b>R\$ 2.765.473</b>	<b>R\$ 2.818.780</b>	<b>R\$ 2.874.003</b>
IR e CS	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.723.688	R\$ 2.518.973	R\$ 2.565.716	R\$ 2.614.141	R\$ 2.664.302	R\$ 2.714.004	R\$ 2.765.473	R\$ 2.818.780	R\$ 2.874.003
<b>(=) Resultado</b>	<b>-R\$ 1.180.170</b>	<b>-R\$ 2.376.170</b>	<b>R\$ 2.107.347</b>	<b>R\$ 5.604.103</b>	<b>R\$ 5.880.130</b>	<b>R\$ 6.162.866</b>	<b>R\$ 6.452.526</b>	<b>R\$ 6.740.549</b>	<b>R\$ 7.035.626</b>	<b>R\$ 7.338.046</b>	<b>R\$ 7.648.112</b>
<b>(+) Despesa Financeira</b>	<b>R\$ 872.375</b>	<b>R\$ 2.284.659</b>	<b>R\$ 2.395.344</b>	<b>R\$ 2.300.868</b>	<b>R\$ 2.211.369</b>	<b>R\$ 2.121.871</b>	<b>R\$ 2.032.372</b>	<b>R\$ 1.942.873</b>	<b>R\$ 1.853.374</b>	<b>R\$ 1.763.875</b>	<b>R\$ 1.674.376</b>
<b>(-) Juros Pagos</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ 617.924</b>	<b>R\$ 2.194.456</b>	<b>R\$ 2.300.868</b>	<b>R\$ 2.211.369</b>	<b>R\$ 2.121.871</b>	<b>R\$ 2.032.372</b>	<b>R\$ 1.942.873</b>	<b>R\$ 1.853.374</b>	<b>R\$ 1.763.875</b>	<b>R\$ 1.674.376</b>
<b>(+) Captação da Dívida</b>	<b>R\$ 25.391.863</b>	<b>R\$ 19.749.227</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>
<b>(-) Amortização</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ 10.348.334</b>	<b>R\$ 2.103.513</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>
<b>(-) CAPEX</b>	<b>R\$ 42.319.772</b>	<b>R\$ 28.213.181</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>
<b>(-) Outorga Fixa</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>
<b>Fluxo de caixa - acionista</b>	<b>-R\$ 17.235.704</b>	<b>-R\$ 19.521.723</b>	<b>R\$ 204.721</b>	<b>R\$ 4.250.119</b>	<b>R\$ 4.526.146</b>	<b>R\$ 4.808.882</b>	<b>R\$ 5.098.543</b>	<b>R\$ 5.386.566</b>	<b>R\$ 5.681.643</b>	<b>R\$ 5.984.062</b>	<b>R\$ 6.294.129</b>
<b>Fluxo de caixa - projeto</b>	<b>-R\$ 42.627.567</b>	<b>-R\$ 28.304.692</b>	<b>R\$ 4.502.690</b>	<b>R\$ 7.904.972</b>	<b>R\$ 8.091.500</b>	<b>R\$ 8.284.737</b>	<b>R\$ 8.484.898</b>	<b>R\$ 8.683.422</b>	<b>R\$ 8.889.000</b>	<b>R\$ 9.101.921</b>	<b>R\$ 9.322.488</b>
<b>Resultado acumulado</b>	<b>-R\$ 17.235.704</b>	<b>-R\$ 36.757.427</b>	<b>-R\$ 36.552.706</b>	<b>-R\$ 32.302.586</b>	<b>-R\$ 27.776.440</b>	<b>-R\$ 22.967.558</b>	<b>-R\$ 17.869.015</b>	<b>-R\$ 12.482.449</b>	<b>-R\$ 6.800.807</b>	<b>-R\$ 816.744</b>	<b>R\$ 5.477.384</b>

7. DRE - Trecho 2	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>Demonstrativo de Resultado - Trecho 2</b>											
<b>Receita Total</b>	<b>R\$ 27.161.837</b>	<b>R\$ 27.681.614</b>	<b>R\$ 28.219.806</b>	<b>R\$ 28.777.178</b>	<b>R\$ 29.354.380</b>	<b>R\$ 29.952.045</b>	<b>R\$ 30.542.905</b>	<b>R\$ 31.154.480</b>	<b>R\$ 31.787.552</b>	<b>R\$ 32.442.818</b>	<b>R\$ 33.121.021</b>
Receitas acessórias	R\$ 27.161.837	R\$ 27.681.614	R\$ 28.219.806	R\$ 28.777.178	R\$ 29.354.380	R\$ 29.952.045	R\$ 30.542.905	R\$ 31.154.480	R\$ 31.787.552	R\$ 32.442.818	R\$ 33.121.021
Receita Roda Observatório	R\$ 23.111.015	R\$ 23.589.318	R\$ 24.084.568	R\$ 24.597.471	R\$ 25.128.624	R\$ 25.678.609	R\$ 26.221.589	R\$ 26.783.601	R\$ 27.365.366	R\$ 27.967.521	R\$ 28.590.749
Alimentação	R\$ 352.867	R\$ 360.170	R\$ 367.732	R\$ 375.563	R\$ 383.673	R\$ 392.070	R\$ 400.361	R\$ 408.942	R\$ 417.824	R\$ 427.018	R\$ 436.534
Serviços	R\$ 172.190	R\$ 175.753	R\$ 179.443	R\$ 183.265	R\$ 187.222	R\$ 191.320	R\$ 195.365	R\$ 199.552	R\$ 203.887	R\$ 208.373	R\$ 213.017
Estacionamento	R\$ 525.409	R\$ 536.283	R\$ 547.542	R\$ 559.202	R\$ 571.278	R\$ 583.781	R\$ 596.125	R\$ 608.902	R\$ 622.128	R\$ 635.818	R\$ 649.986
Eventos	R\$ 561.357	R\$ 572.634	R\$ 584.309	R\$ 596.398	R\$ 608.914	R\$ 621.872	R\$ 635.472	R\$ 649.552	R\$ 664.132	R\$ 679.227	R\$ 694.855
Publicidade	R\$ 408.599	R\$ 417.055	R\$ 425.811	R\$ 434.879	R\$ 444.270	R\$ 453.994	R\$ 463.594	R\$ 473.530	R\$ 483.815	R\$ 494.461	R\$ 505.480
Outros atrativos âncora	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400	R\$ 2.030.400
<b>(-) Impostos Diretos</b>	<b>R\$ 2.349.499</b>	<b>R\$ 2.394.460</b>	<b>R\$ 2.441.013</b>	<b>R\$ 2.489.226</b>	<b>R\$ 2.539.154</b>	<b>R\$ 2.590.852</b>	<b>R\$ 2.641.961</b>	<b>R\$ 2.694.862</b>	<b>R\$ 2.749.623</b>	<b>R\$ 2.806.304</b>	<b>R\$ 2.864.968</b>
PIS/COFINS	R\$ 991.407	R\$ 1.010.379	R\$ 1.030.023	R\$ 1.050.367	R\$ 1.071.435	R\$ 1.093.250	R\$ 1.114.816	R\$ 1.137.139	R\$ 1.160.246	R\$ 1.184.163	R\$ 1.208.917
ISS	R\$ 1.358.092	R\$ 1.384.081	R\$ 1.410.990	R\$ 1.438.859	R\$ 1.467.719	R\$ 1.497.602	R\$ 1.527.145	R\$ 1.557.724	R\$ 1.589.378	R\$ 1.622.141	R\$ 1.656.051
<b>(-) Despesas e Custos</b>	<b>R\$ 12.330.157</b>	<b>R\$ 12.522.308</b>	<b>R\$ 12.721.267</b>	<b>R\$ 12.927.317</b>	<b>R\$ 13.140.699</b>	<b>R\$ 13.361.647</b>	<b>R\$ 13.579.796</b>	<b>R\$ 13.805.593</b>	<b>R\$ 14.039.325</b>	<b>R\$ 14.281.249</b>	<b>R\$ 14.531.640</b>
Técnicos	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752	R\$ 586.752
Jardineiros	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742	R\$ 169.742
Limpadores	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062	R\$ 390.062
Vigilantes e Brigadista	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758	R\$ 502.758
Especialistas	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981	R\$ 22.981
Materiais	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558	R\$ 356.558
SG&A	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882	R\$ 975.882
OPEX Ancoras	R\$ 8.782.186	R\$ 8.963.941	R\$ 9.152.136	R\$ 9.347.039	R\$ 9.548.877	R\$ 9.757.871	R\$ 9.964.204	R\$ 10.177.768	R\$ 10.398.839	R\$ 10.627.658	R\$ 10.864.485
Outorga Variável + Outorga Trecho 2	R\$ 543.237	R\$ 553.632	R\$ 564.396	R\$ 575.544	R\$ 587.088	R\$ 599.041	R\$ 610.858	R\$ 623.090	R\$ 635.751	R\$ 648.856	R\$ 662.420
<b>EBITDA</b>	<b>R\$ 12.482.181</b>	<b>R\$ 12.764.847</b>	<b>R\$ 13.057.526</b>	<b>R\$ 13.360.635</b>	<b>R\$ 13.674.527</b>	<b>R\$ 13.999.546</b>	<b>R\$ 14.321.148</b>	<b>R\$ 14.654.025</b>	<b>R\$ 14.998.604</b>	<b>R\$ 15.355.266</b>	<b>R\$ 15.724.413</b>
Margem EBITDA	46%	46%	46%	46%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%
<b>(-) Despesa Financeira</b>	<b>R\$ 1.584.877</b>	<b>R\$ 1.495.378</b>	<b>R\$ 1.405.879</b>	<b>R\$ 1.316.380</b>	<b>R\$ 1.226.881</b>	<b>R\$ 1.137.382</b>	<b>R\$ 1.047.883</b>	<b>R\$ 958.384</b>	<b>R\$ 868.885</b>	<b>R\$ 779.387</b>	<b>R\$ 689.888</b>
<b>(-) Imposto de renda</b>	<b>R\$ 2.931.208</b>	<b>R\$ 2.987.760</b>	<b>R\$ 3.046.315</b>	<b>R\$ 3.106.957</b>	<b>R\$ 3.169.757</b>	<b>R\$ 3.234.782</b>	<b>R\$ 3.299.068</b>	<b>R\$ 3.365.607</b>	<b>R\$ 3.434.486</b>	<b>R\$ 3.505.779</b>	<b>R\$ 3.579.567</b>
IR e CS	R\$ 2.931.208	R\$ 2.987.760	R\$ 3.046.315	R\$ 3.106.957	R\$ 3.169.757	R\$ 3.234.782	R\$ 3.299.068	R\$ 3.365.607	R\$ 3.434.486	R\$ 3.505.779	R\$ 3.579.567
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 7.966.096</b>	<b>R\$ 8.281.709</b>	<b>R\$ 8.605.332</b>	<b>R\$ 8.937.298</b>	<b>R\$ 9.277.890</b>	<b>R\$ 9.627.382</b>	<b>R\$ 9.974.196</b>	<b>R\$ 10.330.033</b>	<b>R\$ 10.695.233</b>	<b>R\$ 11.070.101</b>	<b>R\$ 11.454.958</b>
<b>(+) Despesa Financeira</b>	<b>R\$ 1.584.877</b>	<b>R\$ 1.495.378</b>	<b>R\$ 1.405.879</b>	<b>R\$ 1.316.380</b>	<b>R\$ 1.226.881</b>	<b>R\$ 1.137.382</b>	<b>R\$ 1.047.883</b>	<b>R\$ 958.384</b>	<b>R\$ 868.885</b>	<b>R\$ 779.387</b>	<b>R\$ 689.888</b>
<b>(-) Juros Pagos</b>	<b>R\$ 1.584.877</b>	<b>R\$ 1.495.378</b>	<b>R\$ 1.405.879</b>	<b>R\$ 1.316.380</b>	<b>R\$ 1.226.881</b>	<b>R\$ 1.137.382</b>	<b>R\$ 1.047.883</b>	<b>R\$ 958.384</b>	<b>R\$ 868.885</b>	<b>R\$ 779.387</b>	<b>R\$ 689.888</b>
<b>(+) Captação da Dívida</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>
<b>(-) Amortização</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>	<b>R\$ 1.353.984</b>
<b>(-) CAPEX</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>
<b>(-) Outorga Fixa</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>
<b>Fluxo de caixa - acionista</b>	<b>R\$ 6.612.113</b>	<b>R\$ 6.927.725</b>	<b>R\$ 7.251.348</b>	<b>R\$ 7.583.314</b>	<b>R\$ 7.923.906</b>	<b>R\$ 8.273.398</b>	<b>R\$ 8.620.212</b>	<b>R\$ 8.976.049</b>	<b>R\$ 9.341.250</b>	<b>R\$ 9.716.117</b>	<b>R\$ 10.100.975</b>
<b>Fluxo de caixa - projeto</b>	<b>R\$ 9.550.973</b>	<b>R\$ 9.777.087</b>	<b>R\$ 10.011.211</b>	<b>R\$ 10.253.678</b>	<b>R\$ 10.504.771</b>	<b>R\$ 10.764.764</b>	<b>R\$ 11.022.080</b>	<b>R\$ 11.288.417</b>	<b>R\$ 11.564.119</b>	<b>R\$ 11.849.487</b>	<b>R\$ 12.144.846</b>
<b>Resultado acumulado</b>	<b>R\$ 12.089.497</b>	<b>R\$ 19.017.222</b>	<b>R\$ 26.268.570</b>	<b>R\$ 33.851.885</b>	<b>R\$ 41.775.791</b>	<b>R\$ 50.049.188</b>	<b>R\$ 58.669.401</b>	<b>R\$ 67.645.450</b>	<b>R\$ 76.986.700</b>	<b>R\$ 86.702.816</b>	<b>R\$ 96.803.791</b>

