

PLANO DE NEGÓCIOS E MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO

PARQUE DONA LINDU E PARQUE URBANO MACAXEIRA



SUMÁRIO EXEMPLO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	4	6.2. ABL	11
2. APRESENTAÇÃO	5	6.3. mídia	11
2.1. Introdução	5	6.4. CAMPANHAS E EVENTOS	12
2.2. metodologia	5	6.5. ATRATIVO ÂNCORA	12
3. DEMANDA	6	6.6. RESUMO DAS RECEITAS	13
3.1. Demanda Atual e <i>ramp up</i>	6	7. SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGAS	14
4. INVESTIMENTOS (CAPEX e REPEX)	8	7.1. outorga fixa MÍNIMA	14
4.1. INFRAESTRUTURA	8	7.2. outorga variável	14
4.2. ENCARGOS DE ESTRUTURAÇÃO E LICITAÇÃO	8	8. PREMISSAS TRIBUTÁRIAS e CONTÁBEIS	15
5. CUSTOS E DESPESAS (OPEX)	9	8.1. TRIBUTOS	15
5.1. Custos das unidades geradoras de caixa (UGCs)	9	8.2. CONTABILIZAÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO	15
5.2. Operação e manutenção (O&M)	9	9. ESTRUTURA DE CAPITAL e financiamento	16
5.3. Pessoal	9	9.1. CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (CMPC)	16
5.4. despesas administrativas	9	9.2. Premissas de financiamento	16
5.5. seguros e garantias	9	9.3. ESTRUTURA DE CAPITAL	16
5.6. verificador independente	10	9.4. APORTE DE CAPITAL	16
5.7. ATRATIVO ÂNCORA	10	9.5. COVENANTS	16
5.8. RESUMO DE CUSTOS E DESPESAS	10	9.6. PREMISSAS MACROECONÔMICAS	16
6. RECEITAS	11	10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	18
6.1. serviços e comércio	11	10.1. DEmonstração do resultado do exercício	18
		10.2. demonstração do fluxo de caixa	20

11. INDICADORES Financeiros-operacionais	22
12. ANEXO A- premissas e fontes	23
12.1. PREMISSAS DE DEMANDA	23
12.2. Premissas de OPEX	23
12.3. PREMISSAS DE INVESTIMENTOS	24
12.4. PREMISSAS DE RECEITAS	24
13. ÍNDICE DE IMAGENS	25
14. ÍNDICE DE TABELAS	26

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Avaliação Econômico-Financeira		
Prazo do projeto	[anos]	30 anos
TMA (WACC)	[%]	13,01%
TIR de Projeto	[%]	13,01%
VPL	[R\$]	0,00

Sistema de Pagamento de Outorga		
Outorga Fixa Mínima	[R\$]	194.833,91
Outorga Variável	[%]	2,00%
Início do pagamento de Outorga Variável	[mês]	25^o mês

Investimentos (CAPEX e REPEX)		
Serviços de Apoio à Visitação	[R\$]	15.393.629,79
Infraestrutura	[R\$]	36.183.717,17
Total	[R\$]	51.577.346,96

Ressarcimentos de Estudos		
Despesas de estruturação	[R\$]	1.638.857,60

Custos e despesas (OPEX)		
Custos UGCs - CMV	[R\$]	64.161.259,31
Operação e Manutenção (O&M)	[R\$]	15.013.625,35
Pessoal	[R\$]	118.037.739,44
Despesas Administrativas	[R\$]	9.554.204,48
Seguros e Garantias	[R\$]	17.368.018,70
Verificador Independente	[R\$]	9.666.000,00
OPEX-Âncora	[R\$]	30.020.197,22
Total	[R\$]	263.821.044,49

RECEITAS		
Serviços e comércio	[R\$]	39.975.637,03
ABL	[R\$]	76.558.818,86
Mídia	[R\$]	109.500.340,68
Campanhas e eventos	[R\$]	230.591.265,46
Atrativo Âncora	[R\$]	69.230.413,20
Total	[R\$]	525.856.475,23

TRIBUTOS*		
Federais	[R\$]	72.564.963,31
Estaduais	[R\$]	606.759,19
Municipais	[R\$]	4.328.912,13
Total	[R\$]	77.500.634,63

2. APRESENTAÇÃO

2.1. INTRODUÇÃO

O estudo desenvolvido visa avaliar a viabilidade econômico-financeira para a estruturação de potencial **concessão de serviços, áreas e instalações dos Parques Dona Lindu e o Parque Urbano da Macaxeira, os quais formam o Bloco B de concessão de parques urbanos de Recife.**

Aplicando-se metodologias consagradas e apropriadas à análise em questão, buscou-se analisar a rentabilidade do projeto pela ótica de uma concessão comum, onde o ente privado será responsável pela realização dos investimentos e buscará viabilizar o projeto através dos direitos emergentes do contrato.

O presente documento apresenta a metodologia de avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto e as premissas macroeconômicas que permeiam sua análise, especificando, sob o ponto de vista econômico e financeiro, os investimentos necessários para atender ao fluxo de visitantes previstos conforme equipamentos definidos, suas fontes de receita com base em seus atrativos, os custos e despesas necessários para operação do parque, além de apresentar os principais demonstrativos financeiros (DRE, Fluxo de Caixa, balanço patrimonial) e resultados financeiros expostos pela modelagem econômico-financeira.

O detalhamento das premissas e cálculos estão disponibilizados no modelo econômico-financeiro, em planilha eletrônica, sendo parte integral deste documento.

O presente documento foi entregue em Versão Revisada, no dia 03/11/2022.

2.2. METODOLOGIA

A metodologia de valoração do projeto é o Fluxo de Caixa Descontado (FCD), com ênfase no Fluxo do Projeto, com objetivo de estimar a outorga fixa mínima e o percentual de outorga variável aplicável à concessão dos parques.

As projeções são apresentadas em valores constantes, sem considerar o efeito da inflação, e tem data-base de 31.03.2022.

3. DEMANDA

Sabe-se que o controle de séries históricas da demanda de visitação em parques urbanos é um desafio, visto que a maioria destes ativos tem entrada gratuita, não possuem controle de acesso e não contam com pesquisas periódicas com seus visitantes.

A projeção de demanda tem papel relevante para a elaboração dos estudos de viabilidade econômico-financeira para parques urbanos, pois em conjunto com outras características (área total, tipo de uso, equipamentos, localização, entre outros) auxiliam no entendimento da dinâmica vigente do parque, assim como o exercício para o potencial de atividades comerciais que visem recursos para a sustentabilidade do projeto e melhoria da experiência dos visitantes.

As projeções de demanda apresentados tem um prazo de 30 anos e tem dois grupos principais: visitantes frequentes e não visitantes. Para os visitantes frequentes a estimativa de crescimento é baseada na taxa de crescimento populacional do município e para os não visitantes, a indução de visitação por novos atrativos implementados no PARQUE.

Para a elaboração do estudo de demanda foram utilizadas quatro fontes de dados: (i) condução de grupos focais com gestores dos parques, administração pública municipal, visitantes e players com atividades relacionadas ao PARQUE – elaborado pelo Consórcio Pitiguari em conjunto com a equipe do BNDES; (ii) pesquisa de mercado – presencial, realizada com visitantes do parque nos dias de semana e aos finais de semana – sob a responsabilidade do Consórcio Pitiguari; (iii) pesquisa de percepção do usuário – virtual, realizada pela Prefeitura Municipal de Recife; e (iv) revisão bibliográfica de estudos e artigos sobre o tema.

A metodologia é apresentada de forma pormenorizada no documento – ANÁLISE COMERCIAL E ESTUDO DE DEMANDA.

3.1. DEMANDA ATUAL E RAMP UP

Para se determinar o fluxo de visitantes, contou-se com dados obtidos por pesquisa de 2018 do instituto SEMEIA sobre Parques do Brasil¹ para determinação de frequência média. Avaliou-se as respostas sobre experiência e frequência de diversas pessoas do Brasil que frequentam ou não, parques urbanos. As alternativas de respostas possíveis foram: todos

os dias, 2 a 3 vezes por semana, 1 vez por semana, 1 vez a cada quinze dias, 1 vez por mês, 1 vez a cada seis meses e 1 vez por ano.

Tabela 1 - Frequência em parques urbanos (Fonte: SEMEIA, 2018)

Frequência		%
Alternativa	Dias	
Todos os dias	365	2%
2 a 3 vezes por semana	130	5%
1 vez por semana	52	17%
1 vez a cada quinze dias	26	17%
1 vez por mês	12	31%
1 vez a cada seis meses	2	24%
1 vez per ano	1	5%

A partir dessas informações, buscou-se a média das frequências (em dia), ponderada pela frequência percentual indicada na tabela acima, sendo possível concluir que, segundo a pesquisa do Instituto SEMEIA, os indivíduos que frequentam parques urbanos no Brasil visitam em média 30 vezes por ano.

Considerou-se, ainda, um fator limitante da visitação ao PARQUE, dado pelo número médio de dias de chuva em Recife, ocorrendo em precipitações de 171 dias no ano, no município. Disso, calculou-se o percentual limitante de frequência por $171/365$, ou 46,88%, e aplicou-se o fator sobre a frequência de visitação no ano². Ou seja, considerando a limitação imposta pela chuva sobre a visitação aos parques urbanos, a média cai para 16 visitas por ano.

Agora, para o desenvolvimento do *ramp up*, selecionaram-se os equipamentos e atrativos de maior interesse dos frequentadores e não frequentadores, buscando estimar uma visitação induzida caso fossem implementados. Tal indução deverá ocorrer à medida em que os investimentos forem completados, ou seja, o aumento do número de visitantes deve ser observado em um certo período de anos, e não de forma imediata. Assim, projeta-se sobre a curva de demanda o *ramp up*, que é o crescimento mais acelerado da visitação referente ao interesse da população que visita outros parques em frequentar o parque.

¹ http://semeia.org.br/relatorios/semeia_parquesdobrasil_percepcoes.pdf

² Para o presente estudo “visitantes” é utilizado como sinônimo de “visita”, considerando que uma pessoa pode visitar o parque mais de uma vez ao ano.

Projeção de demanda – Parque Urbano da Macaxeira

Considerando a média de 16 visitas anuais e aplicando-a sobre a projeção da população que costuma frequentar o Macaxeira, estimou-se um fluxo de visitantes que parte de **413 mil de visitantes vigentes em 2022/23** e chega-se a **435 mil de visitantes no 30º ano** da projeção, considerando somente os visitantes vigentes.

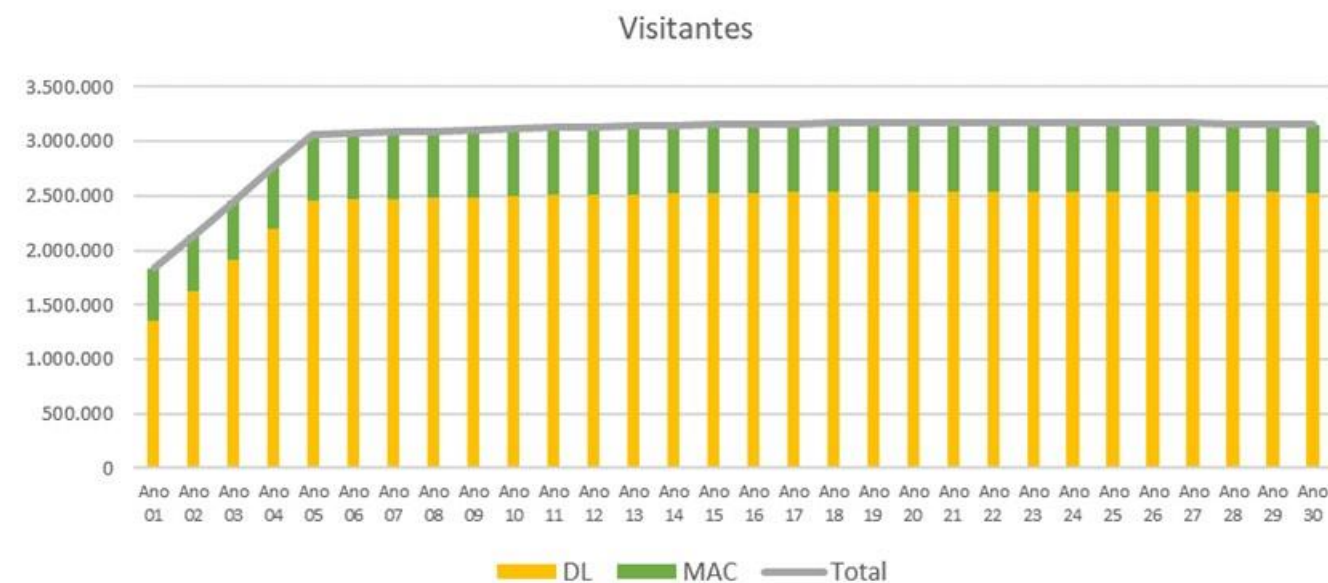
Aplicando-se a indução de novos visitantes pela implantação de novas atividades, equipamentos e serviços, a demanda parte de **424 mil em 2022/23** com potencial de alcançar **478 mil no 30º ano** da projeção.

Projeção de demanda - Parque Dona Lindu

Considerando a média de 16 visitas anuais e aplicando-a sobre a projeção da população que costuma frequentar o Dona Lindu, estimou-se um fluxo de visitantes que parte de **1.087 milhão de visitantes vigentes em 2022/23** e chega-se a **1.138 milhão de visitantes no 30º ano** da projeção, considerando somente os visitantes vigentes.

Aplicando-se a indução de novos visitantes pela implantação de novas atividades, equipamentos e serviços, a demanda parte de **1.096 milhão em 2022/23** com potencial de alcançar **1.199 milhão no 30º ano** da projeção.

Figura 2 - Projeção do Fluxo de Visitantes Fonte: elaboração própria



Portanto, com base nesses resultados, é possível aferir que no total a demanda de visitação parte de **1.80 milhão em 2022/23** com potencial de alcançar mais de **3.00 milhões no 30º ano** da projeção.

4. INVESTIMENTOS (CAPEX E REPEX)

4.1. INFRAESTRUTURA

Para o projeto de concessão dos PARQUES, torna-se a concessionária responsável por uma série de investimentos na infraestrutura relacionada à reforma, ampliação e remodelagem das áreas de visitação. Os elementos apresentados segregam-se em dois critérios: (i) obrigatoriedade; e (ii) momento de execução.

No presente estudo, são apresentados os elementos **obrigatórios** e **facultativos** para a concretização do Plano de Negócios previsto para o PARQUE. Para os primeiros, o concessionário é obrigado a realização destes investimentos em infraestrutura, com tempo contratual limite para sua execução. Para os facultativos, são indicativos e sugestões para o concessionário, considerando a aderência ao diagnóstico e vocação do PARQUE.

Os investimentos em infraestrutura que ocorrem no primeiro ciclo de investimentos são classificados como **CAPEX** (*Capital Expenditures*) e os demais ciclos para sua reforma e manutenção, em **REPEX** (*Replacement Expenditure*).

Infraestrutura

O projeto prevê um **total de investimentos em infraestrutura na ordem de R\$ 51.58 MM**, sendo, **investimentos obrigatórios de R\$ 33.50 MM** (R\$ 22.66 MM em CapEx e R\$ 10.84 MM em RepEx) e **investimentos facultativos de 18.07 MM** (R\$ 11.94 MM em CapEx e R\$ 6.13 MM em RepEx).

Tabela 2 - Cronograma e obrigatoriedade

	Ano 05	Ano 10	Ano 20	Ano 30	Total
CapEx	34.609,66	34.609,66	34.609,66	34.609,66	34.609,66
Obrigatório	22.666,66	22.666,66	22.666,66	22.666,66	22.666,66
Facultativo	11.943,00	11.943,00	11.943,00	11.943,00	11.943,00
RepEx	0,00	134,76	10.046,25	16.967,68	16.967,68
Obrigatório	0,00	78,70	6.004,08	10.837,88	10.837,88
Facultativo	0,00	56,07	4.042,16	6.129,80	6.129,80
Total	34.609,66	34.744,43	44.655,91	51.577,35	51.577,35

4.2. ENCARGOS DE ESTRUTURAÇÃO E LICITAÇÃO

O projeto de concessão do PARQUE prevê encargos relacionados a sua estruturação e licitação. São rubricas de estudos técnicos e despesas com o certame licitatório. **O total estimado é de R\$ 1.64 milhões, com pagamento no início do projeto.**

Premissas e pressupostos

Os valores apresentados tiveram como base os seguintes parâmetros:

- **Preço unitário:** Custo Unitário Básico (CUB) divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco (SINDUSCON/PE), aplicando-se percentuais sobre o valor de R\$ 1.233,14 /m².

Valor CUB	Tipo de Intervenção	% CUB	Valor Ajustado	Observações
R\$ 1.233,14	Manutenção	21,50%	R\$ 265,13	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Reforma Geral	73,80%	R\$ 910,06	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Nova Intervenção	100%	R\$ 1.233,14	adicional para fundações - Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Trilhas	0,6%	R\$ 7,40	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Decks	20,80%	R\$ 256,49	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Estacionamento	6%	R\$ 75,22	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ -	Demolição	4%	R\$ 49,94	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ -	Demolição / Nova Ir	104%	R\$ 1.283,08	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ -	Urbanização	15%	R\$ 184,97	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS

- **Quantidade/área:** documentos, plantas e visita técnica realizada no primeiro semestre de 2022.

- **Valor e período de reinvestimento:** categorização conforme a tabela fiscal, agrupando-se em 3 categorias. O valor sugerido é de 47,65% sobre o valor do investimento original, considerando como a média das categorias “reforma” e “manutenção” do SINDUSCON/PE.

tipo de infraestrutura	Vida útil	% de reinvest.
[categoria]	[anos]	[% vlr original]
Obras	25,00	47,65%
Obras Instalações	17,50	47,65%
Instalações	10,00	47,65%

- **Encargos de estruturação e licitação:** parâmetros de cálculo definidos em contrato firmado entre a Prefeitura Municipal de Recife e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

5. CUSTOS E DESPESAS (OPEX)

5.1. CUSTOS DAS UNIDADES GERADORAS DE CAIXA (UGCS)

Custos e despesas diretamente incorridos para o desenvolvimento e manutenção das atividades comerciais da concessionária. As principais rubricas são relacionadas às atividades de mídia e campanhas e eventos e incidem sobre as respectivas receitas.

Tabela 3 - OPEX UGCs

OPEX - UGCs			
UGC	Rubrica	% Receita	Fonte
Mídia	Comissões/agencias	16,00%	Editais REDs - Recife 2022
Mídia	Comunicação	7,00%	Editais REDs - Recife 2022
Eventos e campanhas	Comissões e divulgação	15,00%	Consulta de mercado

5.2. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO (O&M)

Custos e despesas relativos aos consumos de água, energia elétrica e o conjunto com uniformes, insumos, ferramentas, equipamentos de proteção individual (EPI), equipamentos de proteção coletiva (EPC) para as atividades de acesso e vigilância, limpeza, conservação. Esta categoria tem como principais drivers de cálculo área, quantidade de funcionários operacionais e número de visitantes³. O OPEX anual com O&M varia entre R\$ 458 mil e R\$ 504 mil ao longo do projeto.

5.3. PESSOAL

Custos e despesas com salários, adicionais e encargos incidentes, com pessoal para as áreas: administrativa, técnico-operacional e operacional. O OPEX anual com Pessoal varia entre R\$ 2.80 milhões e R\$ 4.00 milhões ao longo do projeto.

Tabela 4 - Quadro de cargos, salários e quantitativos

cargo/função	código	tipo/local	salário	adicionais	benefícios	encargos	valor mensal	Ano 01	Ano 05	Ano 30
Administrativo								20	20	20
Diretor Administrativo e Financeiro	sem código	média/Brasil	R\$ 10.065,20	0%	26%	75%	R\$ 20.231,05	1	1	1
Gestor (finan./mkt/RH/jurídico)	CBO 1422-05	média/Recife	R\$ 5.090,61	0%	26%	75%	R\$ 10.232,13	4	4	4
Analista	CBO 2521-05	média/Recife	R\$ 3.433,94	0%	26%	75%	R\$ 6.902,22	7	7	7
Assistente	CBO 4110-10	média/Recife	R\$ 1.686,76	0%	26%	75%	R\$ 3.390,39	7	7	7
Secretaria / Recepção	CBO 4221-05	média/Recife	R\$ 1.258,57	0%	26%	75%	R\$ 2.529,73	1	1	1
Técnico								1	6	6
Encarregado de operações	CBO 4101-05	média/Recife	R\$ 2.607,78	0%	27%	75%	R\$ 5.259,51	0	2	2
Biólogo	CBO 2211-05	média/Recife	R\$ 2.790,50	0%	27%	75%	R\$ 5.628,03	1	1	1
Benfeitorias (hid/elet)	CBO 3185-10	média/Recife	R\$ 2.429,39	0%	27%	75%	R\$ 4.899,73	0	2	2
Coordenador Pedagógico	CBO 2394-05	média/Recife	R\$ 3.145,33	0%	27%	75%	R\$ 6.343,67	0	1	1
Operação								36	51	51
Auxiliar de Limpeza	CBO 5143-20	piso/Recife	R\$ 1.143,65	20%	27%	75%	R\$ 2.767,89	10	15	15
Auxiliar de Conservação e Manutenção	CBO 6220-10	piso/Recife	R\$ 1.170,72	20%	27%	75%	R\$ 2.833,41	0	0	0
Vigilante	CBO 5173-30	piso/Recife	R\$ 1.247,64	30%	42%	75%	R\$ 3.514,49	20	30	30
Porteiro	CBO 5174-10	piso/Recife	R\$ 1.151,64	20%	42%	75%	R\$ 2.994,52	6	6	6
Atendente	CBO 4221-05	piso/Recife	R\$ 1.199,02	20%	27%	75%	R\$ 2.901,90	0	0	0

5.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Despesas relacionadas aos serviços administrativos da concessionária, tais como materiais e utensílios, TI (pacote Office e manutenção de software e hardware), sistema de ERP e CRM, armazenagem em nuvem (cloud) comunicação, utilidades (água, luz, gás) . O OPEX anual com Despesas Administrativas varia entre R\$ 71 mil e R\$ 340 mil ao longo do projeto.

5.5. SEGUROS E GARANTIAS

Considerou-se o seguinte grupo de seguros e garantias, comumente contratados em projetos de concessão, com a detalhamento de premissas. Foram considerados os seguintes itens: responsabilidade civil – valor segurado de R\$ 25 milhões e custo anual de 1,00%; riscos operacionais – valor segurado de 120,00% do CAPEX acumulado e custo mensal de 0,06%; garantia de performance – valor garantido de R\$ 7.62 milhões com custo anual de 0,60%; e seguros de estacionamento com custo de 7,50% a receita operacional com o serviço. O OPEX anual com Seguros e Garantias varia entre R\$ 305 mil e R\$ 676 mil ao longo do projeto.

³ Detalhamento de premissas, drivers e fontes no Anexo A.

5.6. VERIFICADOR INDEPENDENTE

Despesa de responsabilidade da concessionária para contratação da empresa/profissional responsável pelo acompanhamento do desempenho da gestão e operação do Contrato. Foram estimados 03 grupos de indicadores/planos de verificação por parque, com custo mensal de R\$ 4,5 mil / cada. O OPEX anual com Verificador Independente varia entre R\$ 270 mil e R\$ 324 mil ao longo do projeto.

5.7. ATRATIVO ÂNCORA

Em função das especificidades das atividades do Atrativo Âncora, seus custos e despesas são apresentados de forma apartada aos demais elementos do projeto. O OPEX é segregado em Pessoal, Despesas Operacionais e Despesas Comerciais.

Tabela 5 - Pessoa (Atrativo Âncora)

cargo/função	código	tipo/local	salário	adicionais	benefícios	encargos	valor mensal	Ano 01	Ano 05	Ano 30
Âncora								0	9	9
Atendimento	CBO 5211-40	média/Recife	R\$ 1.258,21	20%	27%	75%	R\$ 3.045,15	0	2	2
Técnico (projetista)	sem código	média/Brasil	R\$ 2.629,33	20%	27%	75%	R\$ 6.363,57	0	2	2
Coordenador Pedagógico	CBO 2394-05	média/Recife	R\$ 3.159,03	20%	27%	75%	R\$ 7.645,56	0	1	1
Limpeza	CBO 5143-20	média/Recife	R\$ 1.143,65	20%	27%	75%	R\$ 2.767,89	0	2	2
Assistente Marketing	CBO 4110-10	média/Recife	R\$ 1.199,02	20%	27%	75%	R\$ 2.901,90	0	1	1
Estagiário	-	S.M. Recife	R\$ 1.100,00	20%	0%	50%	R\$ 1.980,00	0	1	1

Tabela 6 - Despesas Operacionais e Comerciais (Atrativo Âncora)

Atrativo Ancora		Valor
Despesas Operacionais		
E. E. e Água	[R\$/mês]	R\$ 6.500
Comunicação	[R\$/mês]	R\$ 3.500
Manutenção	[R\$/mês]	R\$ 1.500
EPI/Uniforme	[R\$/mês por funcion.]	R\$ 67,11
Despesas Comerciais		
Pagamento eletrônico	[% ROB]	0,75%
Comissão - finais de semana	[% ROB - DFS]	22,50%
Divulgação	[% ROB]	2,50%
Produção pedagógica	[R\$/mês]	R\$ 12.500

O OPEX anual com o Atrativo Âncora varia entre R\$ 996 mil e R\$ 1.12 milhões ao longo do projeto.

5.8. RESUMO DE CUSTOS E DESPESAS

Tabela 7 - Resumo de OPEX

VALORES - OPEX					
	média	Ano 01	Ano 30	Total	% (Total)
OPEX - DRE	8.794.035	3.929.347	9.295.653	263.821.044	100,00%
OPEX UGCs	[R\$] 2.138.709	24.242	2.334.996	64.161.259	24,32%
Operação e Manutenção (O&M)	[R\$] 500.454	457.619	503.498	15.013.625	5,69%
Pessoal	[R\$] 3.934.591	2.800.511	3.997.146	118.037.739	44,74%
Desp. Administrativas	[R\$] 318.473	71.242	340.041	9.554.204	3,62%
Seguros e Garantias	[R\$] 578.934	305.733	676.365	17.368.019	6,58%
Verificador Independente	[R\$] 322.200	270.000	324.000	9.666.000	3,66%
OPEX - Âncora	[R\$] 1.000.673	0	1.119.607	30.020.197	11,38%

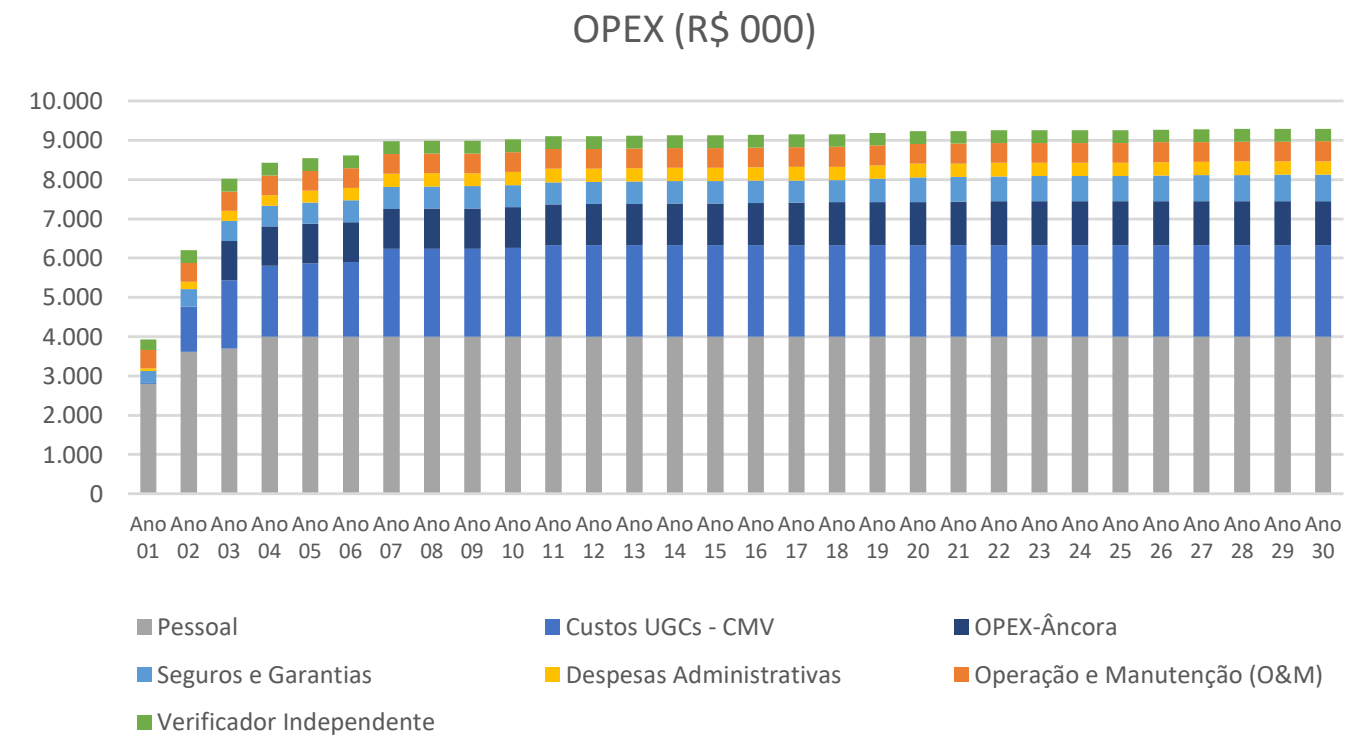


Figura 3 - Projeção de OPEX

6. RECEITAS

6.1. SERVIÇOS E COMÉRCIO

Conjunto de atividades comerciais relacionadas à oferta de serviços e produtos aos visitantes dos PARQUES. Suas projeções dependem diretamente da demanda de público, ticket médio e conversão efetiva de consumo.

Na presente modelagem, estas atividades são desenvolvidas por terceiros, em função de suas especificidades e necessidade de expertise, passando a concessionária a receber um compartilhamento da receita bruta (“revenue share”). Esta prática negocial é amplamente utilizada pelas concessionárias em parques urbanos.

As características das atividades, ticket médio e conversão efetiva são detalhadas no ANEXO A- .

Estacionamentos

A modelagem considerou 83 vagas no Dona Lindu e 117 vagas no Macaxeira, com giro médio de até 4,0 vezes ao dia. Prevê-se por ano aproximadamente uma média de 86 mil no Dona Lindu e 35 mil no Macaxeira, com preço de R\$ 7,50 por veículo (custo médio de uma hora para estacionamentos na região central de Recife).

A receita anual com Serviços e Comércio varia entre R\$ 399mil e R\$ 1.40 milhões ao longo do projeto.

6.2. ABL

Recebimento de recursos mediante a locação de áreas para terceiros desenvolverem suas atividades, respeitando o planejamento e normatização aplicável aos PARQUES. O cálculo da receita é o produto entre área (m²) e preço (R\$), considerando uma redução em função da vacância média (%).

As áreas são categorizadas, segundo sua vocação, tamanho e localização. As categorias são: alimentação, conveniência/serviços, lazer ou âncora. Há diferenciação de preço por categoria e já incluem as despesas comuns dos locatários.

Tabela 8 - Preço m²

Categoria	R\$/m ²
Conveniência/Serviços	R\$ 109,00 /m ²
Alimentação	R\$ 142,00 /m ²
Ancora	R\$ 33,00 /m ²
Lazer	R\$ 6,00 /m ²

A locação de áreas ocorre de forma gradativa, em consonância os investimentos realizados pela concessionária. A ABL total do Dona Lindu é de 989,69m² e da Macaxeira é de 3.788,20m². ². Atenta-se que para o Parque da Macaxeira utilizou-se uma classificação inferior, para refletir o menor custo de locação (p.e. Quiosques no Macaxeira com classificação de “Âncora” em vez de “Alimentação” que é aplicada para o Dona Lindu).

Tabela 9 - Disponibilidade e categoria de ABL

Parque/Item	Metragem	Vacância	Término de obra	Classe de ABL
Dona Lindu				
Restaurante	65,00 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação
Quiosques parquinho	27,00 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação
Quiosques skate	27,00 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação
Quiosque Orla	14,00 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação
Espaço pet // Estacionamento	856,69 m ²	3,00%	48º mês	Conveniência/Serviços
Macaxeira				
Quiosques acesso (2 quiosques de 2,5 x 2,5m)	12,50 m ²	3,00%	24º mês	Ancora
Quiosques fonte seca (5 quiosques de 2,5 x 2,5m)	31,25 m ²	3,00%	24º mês	Ancora
Quiosques pergolados (5 quiosques de 2,5 x 2,5m)	31,25 m ²	3,00%	24º mês	Ancora
Quiosque deck espelho (1 quiosque de 2,5 x 5)	12,50 m ²	3,00%	24º mês	Ancora
Lanchonete	420,00 m ²	3,00%	48º mês	Ancora
Academia Recife	473,50 m ²	3,00%	24º mês	Lazer
Arena	2.807,20 m ²	3,00%	24º mês	Ancora

A receita anual com ABL varia entre R\$ 1.48 milhões e R\$ 2.83 milhões ao longo do projeto.

6.3. MÍDIA

As receitas de mídia são relacionadas à publicidade em totens digitais.

Totens

O valor do totem digital é de R\$ 2,71 mil por semana, considerando duas faces por totem, 57,60% de ocupação (considerando 2,40% de ocupação para finalidade institucional do Poder Concedente). **Número potencial de totens: Dona Lindu: entre 9 e 11 unidades | Macaxeira: entre 24 e 26 unidades.**

Wi-Fi

As receitas de mídia em Wi-Fi têm duas modalidades complementares. A primeira é a de cessão do “SSID” – ou seja, o nome da rede de WiFi ser cedida para um anunciante, sendo visualizada pelos usuários do serviço de conectividade assim que abrirem as redes disponíveis. A segunda é a divulgação tipo “landing page”/“pop-up”, janelas de anúncios que abrem automaticamente assim que o dispositivo é conectado à rede, com duração entre 10 e 45 segundos.

A receita com cessão de “SSID” e “landing page” é calculada considerando R\$ 0,20/visitante e R\$ 0,07/visitante, respectivamente.

A receita anual com Mídias varia entre R\$ 3.30 milhões e R\$ 3.90 milhões ao longo do projeto.

6.4. CAMPANHAS E EVENTOS

Receitas pela cessão temporária e pontual de espaços para realizações de campanhas temáticas e eventos (musicais, exposições, entre outros).

Para campanhas, foram estimadas realizações específicas em datas alvo, a partir do 3º ano do projeto, como Carnaval, São João, Dia das Crianças e Natal. O cálculo de receita por campanha varia em função da quantidade média de dias de utilização e decoração. As campanhas têm como vantagem a incorporação do nome da marca, por exemplo “Natal [nome da marca] – [ano]”.

Dona Lindu: Natal – R\$ 450 mil, Dia das Crianças – R\$ 275 mil.

Macaxeira: Natal – R\$ 450 mil, Dia das Crianças – R\$ 275 mil.

Em relação aos eventos recorrentes, o cálculo é estimado pelo preço médio anual da área destinada a eventos, tendo como base *benchmarks* dos parques concedidos (ou em fase de concessão) na cidade de São Paulo, com atualizações e ajustes de valor para a cidade de Recife.

Dona Lindu: área: 33.640 m² | valor estimado: R\$ 12,75 / m² por ano

Macaxeira: área: 105.072 m² | valor estimado: R\$ 9,10 / m² por ano

Para ambos os parques, estima-se realização de eventos de forma gradativa, a partir do primeiro ano (20% do potencial), com crescimento de 20 pp. a cada ano, chegando em 100% a partir do 5º ano do projeto.

A comercialização de *namings rights* apresenta-se como potencial fonte de recursos ao projeto, principalmente no Dona Lindu, em função do seu apelo arquitetônico e localização à beira-mar. O valor aplicado é a média simples das diferentes categorias aplicadas em receitas com ABL.

Naming right – Galeria e Teatro: área 3.401,50 m² | valor estimado: R\$ 79,75 m² / mês. Comercialização a partir do 24º mês do contrato.

Naming right – Oceanário: área 2.560,00 m² | valor estimado: R\$ 79,75 m² / mês. Comercialização a partir do 72º mês do contrato.

Ressalta-se que o valor por m² com *namings rights* encontra-se em padrões coerentes para os equipamentos, mediante consulta com concessionários de equipamentos análogos e com características similares.

A receita anual com Campanhas e Eventos varia entre R\$ 162 mil e R\$ 8.54 milhões ao longo do projeto.

6.5. ATRATIVO ÂNCORA

Como parte da estratégia comercial para alavancar o retorno do projeto, **prevê-se a construção e operação de uma Arena Digital no Macaxeira**, com a finalidade de exibições em tela full *dome* (ou similar) de vídeos educativos, de entretenimento (filmes comerciais), transmissão de eventos esportivos, realização de campeonatos (game), realização de eventos e congressos, além da comercialização de produtos (alimentos, bebidas e souvenirs).

Projeta-se diferentes públicos e conteúdo programático nos dias de semana (DDS) e dias de final de semana e feriados (DFS), havendo sensibilização do ticket médio e da demanda no equipamento. **Aponta-se a cessão de 04 (quatro) dias da semana por mês ao Poder Concedente para realização de eventos de utilidade pública.**

Tabela 10 - Premissas Atrativo Âncora

Descrição		DDS	DFS
	[unidade]	[dias de semana]	[final de semana e feriados]
Capacidade	pessoas	250	250
Nº de sessões / dia	unid.	1	2
Taxa de ocupação (T.O.) - Inicial	% capacidade	25,00%	30,00%
Crescimento anual da T.O.	% a.a.	2,00%	2,00%
Taxa de ocupação (T.O.) - Estabilização	% capacidade	35,00%	45,00%
Ticket Médio por sessão	R\$/pessoa	R\$ 28,81	R\$ 41,15
Receitas Acessórias	% ROB bilheteria	5,00%	15,00%

Foram considerados dois tipos de eventos, mediante locação temporária; **cúpula**, com maior valor agregado e a possibilidade de utilização da tela para projeção; e **espaços anexos**, para eventos de menor porte em espaços ao redor da área da cúpula. Estima-se a realização de 1 evento ao mês na cúpula, com valor de R\$ 18,5 mil / evento, e 3 eventos por mês em espaços anexos, com valor de 10 mil / evento. As receitas com **parceiros apoiadores** do atrativo são estimadas em R\$ 35 mil / mês, auxiliando no custeio de atividades sociais e culturais do atrativo.

As premissas vocacionais e técnicas do Atrativo Âncora foram baseadas em reuniões com players e técnicos do setor, além de pesquisa de preços de cinemas no município de Recife.

A receita anual com o Atrativo Âncora varia entre R\$ 2.15 milhões e R\$ 2.67 milhões ao longo do projeto.

6.6. RESUMO DAS RECEITAS

Tabela 11 - Resumo de Receitas

VALORES - RECEITAS						
		média	Ano 01	Ano 30	Total	% (Total)
Receitas		17.528.549	500.797	19.332.144	525.856.475	100,00%
Serviços e comércio	[R\$]	1.332.521	339.186	1.393.331	39.975.637	7,60%
ABL	[R\$]	2.551.961	0	2.830.835	76.558.819	14,56%
Mídias	[R\$]	3.650.011	0	3.902.483	109.500.341	20,82%
Campanhas e Eventos	[R\$]	7.686.376	161.611	8.540.391	230.591.265	43,85%
Atrativo Âncora	[R\$]	2.307.680	0	2.665.103	69.230.413	13,17%

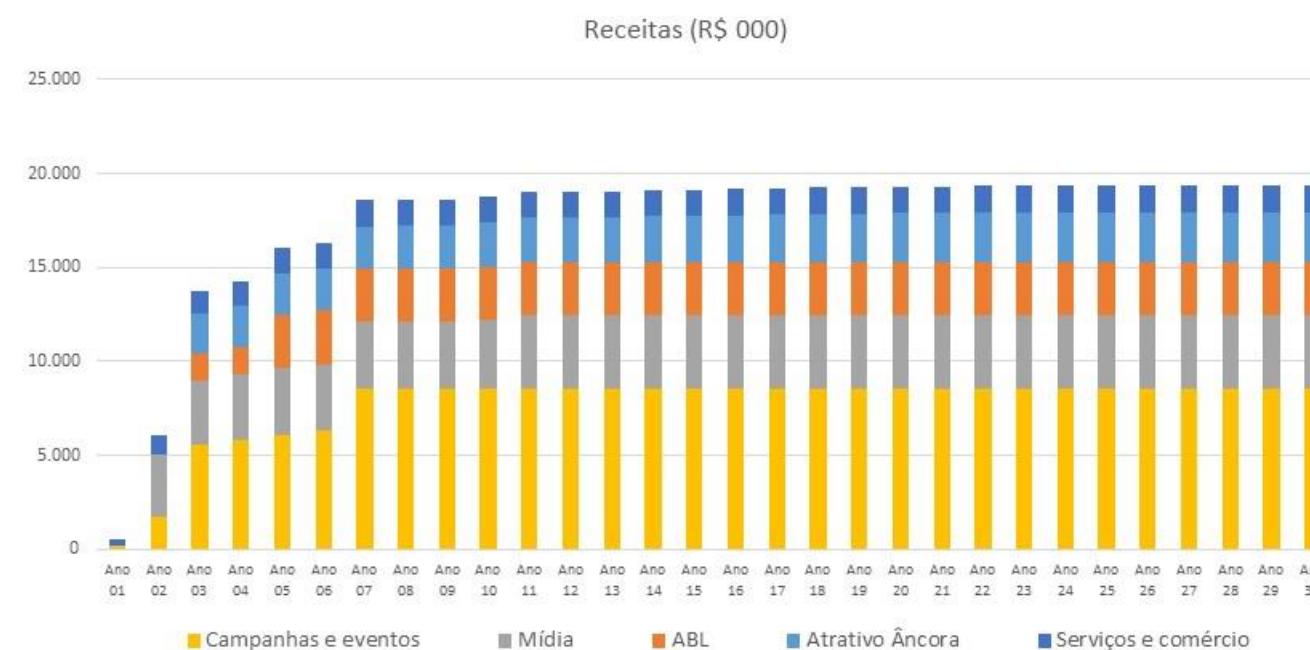


Figura 4 - Projeção de Receitas

7. SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGAS

7.1. OUTORGA FIXA MÍNIMA

A outorga fixa mínima é de R\$ 194.833,91 (cento e noventa e quatro mil, oitocentos e trinta e três Reais e noventa e um centavos), em pagamento único como condição precedente à assinatura do Contrato.

7.2. OUTORGA VARIÁVEL

A outorga variável é calculada aplicando-se 2,00% (dois por cento) sobre a Receita Operacional Bruta (ROB), a partir do 25º mês do projeto.

8. PREMISSAS TRIBUTÁRIAS E CONTÁBEIS

8.1. TRIBUTOS

Foram considerados os tributos municipais, estaduais e federais incidentes sobre as atividades comerciais projetadas, com as respectivas alíquotas a depender do regime tributário selecionado e em consonância com a normatização tributária brasileira.

Tabela 12 - Tributos e alíquotas

Tributo / Elemento	Alíquota (%)
PIS/COFINS - Não-cumulat.	9,25%
PIS/COFINS - Cumulat.	3,65%
ICMS (efetiva)	12,00%
ISS	5,00%
IR/CSLL Base	24,00%
IR Adicional	10,00%
IR sobre Receitas Financeiras	22,50%
Presunção de lucro (IR/CSLL)	32,00%

Tabela 13 - Regimes tributários

Tipo	Período Inicial	Período Inicial	Total de períodos
PIS/COFINS N.Cumulativo / Lucro Real	Ano 01	Ano 06	06 anos
PIS/COFINS Cumulativo / Lucro Presumido	Ano 07	Ano 30	24 anos

8.2. CONTABILIZAÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO

A contabilização dos eventos econômicos seguiu a normatização apresentada pela interpretação ICPC 01 – Contratos de Concessão e a Orientação OCPC 05 – Contratos de Concessão. Os seguintes tópicos foram abordados:

- **Reconhecimento de receita e custo de construção** – referente ao CAPEX e REPEX sob responsabilidade da concessionária (a margem de construção é igual a 0 (zero));
- **Reconhecimento de ativo intangível** – pelo método do custo dos investimentos, tais como CAPEX, REPEX, custos de estruturação e outorga fixa;
- **Amortização do Intangível** – pela curva de benefícios do contrato. Optou-se pela amortização linear uniforme pelo prazo do Contrato. Para cálculo da dedução tributária, deflacionou-se a amortização do período pelo IPCA

acumulado, tendo como data focal o início do projeto (entendimento de agências reguladoras, como ANTT e ANAC).

- **Receitas e custos de operação** – receitas das operações comerciais da concessionária, reconhecidas no período de sua ocorrência.
- **Outorga variável** – despesa reconhecida no exercício de sua ocorrência (incidência do percentual sobre a R.O.B do exercício), conforme a orientação OCPC 05 – Contratos de Concessão, item 28.
- **Outorga fixa** – reconhecimento inicial como ativo intangível, transitando pelo resultado do exercício pela curva de amortização do projeto, conforme a orientação OCPC 05 – Contratos de Concessão, item 28.

9. ESTRUTURA DE CAPITAL E FINANCIAMENTO

9.1. CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (CMPC)

Tabela 14 - CMPC (WACC)

Custo de Capital		Valor	Fonte
Taxa Livre de Risco Nominal (EUA) (US\$)	[1]	2,28%	T-Bond10 (10 anos) - (01/05/12 - 01/04/22)
Prêmio pelo Risco País (US\$)	[2] +	3,16%	
Taxa Livre de Risco País (Nominal US\$)	=	5,44%	
Beta Desalavancado	[3]	0,99	Beta recreation (50%) e Advertising (50%) dos EUA Fonte: Damodaran em Abr/22
Dívida / capital próprio	D/E	1,86	
Beta Alavancado		2,21	
Retorno de Mercado	[4]	13,57%	S&P 500 - Média mensal - valor de fechamento ajustado (01/03/21 - 01/03/22)
Prêmio pelo Risco de Mercado	[4.1.] x	11,30%	
Prêmio por tamanho/liquidez	[5] +	0,00%	
Prêmio pelo Risco da empresa (Nominal US\$)	=	24,94%	
Custo do Capital Próprio (Nominal US\$)	=	30,37%	
Inflação americana de longo prazo	÷	2,52%	
Inflação brasileira de longo prazo	x	3,00%	Focus / Bradesco - abr/22
Custo de Capital Próprio Nominal (R\$)	[6] = Ke	30,98%	
Custo de Capital Próprio Real (R\$ e US\$)	=	27,17%	
TLP - Fixa		4,95%	BNDES - abr/22
TLP - IPCA		3,00%	BNDES - abr/22
Remuneração		4,50%	BNDES - abr/22
Custo Nominal da Dívida antes de Imps (R\$)		12,96%	
Alíquota de Impostos	x	34,00%	
Custo Nominal da Dívida após Imps (R\$)	[7] = Kd	8,56%	
Estrutura <i>target</i> para dívida	D	65,00%	
Estrutura <i>target</i> para capital próprio	E	35,00%	
Dívida / capital próprio	D/E	185,71%	
WACC Nominal (R\$)	=	16,40%	
WACC Moeda Constante (R\$ e US\$)	=	13,01%	

9.2. PREMISSAS DE FINANCIAMENTO

Estimou-se captação de financiamento na ordem de R\$ 24,05 milhões a ser realizado em uma operação de longo prazo. Essa operação foi estimada com um custo financeiro de TLP + 4,50%, com um prazo de carência de principal de 13 meses e um período de desembolso de 60 meses, acompanhando o cronograma de investimento do projeto.

Tabela 15: Premissas de financiamento. Fonte: elaboração própria.

Resumo de endividamento		
Dívida		Dívida 2[2]
Montante total	[R\$]	24.052.701,85
% CAPEX	[% períoc]	65,00%
% Capital de Giro	[% períoc]	65,00%
Index	[index]	TLP
Spread	[% a.a.]	4,50%
Carência - amortização	[meses]	13
Prazo	[meses]	144
Início	[mmm-aa]	jan/23
Tipo	[tipo]	SAC

9.3. ESTRUTURA DE CAPITAL

A estrutura de capital utilizada foi de 65,00% capital de terceiros e 35,00% de capital próprio.

9.4. APORTE DE CAPITAL

Prevê-se a subscrição de capital no valor de R\$ R\$ 6.799.998,37, referente a 30,00% do CAPEX Obrigatório (R\$ 22.666.661,22), desconsiderando reinvestimentos (REPEX), e com 100,00% da integralização no primeiro mês do projeto.

9.5. COVENANTS

As premissas de financiamento respeitam o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) acima do patamar mínimo de 1,30, após a completude dos investimentos, comumente definido pelos principais financiadores de projetos de infraestrutura no país.

9.6. PREMISSAS MACROECONÔMICAS

As projeções de SELIC, TLP, CDI, IPCA e IGP-M consideradas no modelo foram extraídas de fontes oficiais como o próprio site do Banco Central e do Boletim Focus publicado no dia 03/01/2022. Ressalta-se que o modelo é apresentado em valores constantes, sem considerar o efeito da inflação.

Tabela 16: Projeções Macroeconômicas. Fonte: elaboração própria.

Painel Resumo	dez-23	dez-24	dez-25	dez-26	dez-27	dez-28	dez-29	dez-30
Selic	11,52%	9,94%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
CDI	11,52%	9,94%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
TLP	9,43%	8,77%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%
IPCA	4,61%	3,97%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
IGP-M	5,49%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

10.1. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

DRE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Receita Bruta	5.481	25.545	17.012	16.033	18.410	18.708	18.748	18.574	18.600	18.736	19.117	19.034	19.563	19.135	19.114
Receita de Construção	4.980	19.522	3.305	1.831	2.361	2.409	201	0	0	0	124	11	517	47	0
Construção	4.980	19.522	3.305	1.831	2.361	2.409	201	0	0	0	124	11	517	47	0
Receitas de Operação	501	6.023	13.707	14.202	16.049	16.298	18.548	18.574	18.600	18.736	18.994	19.023	19.046	19.088	19.114
Serviços e comércio	339	996	1.167	1.274	1.389	1.388	1.387	1.385	1.383	1.382	1.384	1.387	1.389	1.391	1.392
ABL	0	0	1.479	1.479	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831
Mídia	0	3.302	3.379	3.464	3.543	3.554	3.549	3.552	3.555	3.661	3.886	3.888	3.890	3.900	3.893
Campanhas e eventos	162	1.725	5.536	5.813	6.090	6.295	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540
Atrativo Âncora	0	0	2.146	2.172	2.196	2.231	2.240	2.265	2.290	2.322	2.353	2.377	2.396	2.426	2.457
(-) Deduções	-1	-452	-1.230	-1.276	-1.446	-1.471	-840	-842	-844	-852	-864	-867	-868	-872	-874
PIS/COFINS	0	-427	-1.089	-1.132	-1.299	-1.320	-677	-678	-679	-684	-693	-694	-695	-697	-698
ICMS	0	0	-17	-18	-18	-19	-19	-19	-19	-20	-20	-20	-21	-21	-21
ISS	-1	-25	-124	-127	-130	-132	-144	-145	-146	-148	-151	-152	-153	-154	-155
(=) Receita Operacional Líquida	5.480	25.092	15.782	14.757	16.964	17.237	17.909	17.732	17.755	17.884	18.253	18.168	18.695	18.263	18.239
(-) Custos e Despesas	-8.910	-25.727	-11.597	-10.544	-11.230	-11.346	-9.548	-9.354	-9.361	-9.400	-9.603	-9.499	-10.012	-9.554	-9.512
Custo de Construção	-4.980	-19.522	-3.305	-1.831	-2.361	-2.409	-201	0	0	0	-124	-11	-517	-47	0
Construção	-4.980	-19.522	-3.305	-1.831	-2.361	-2.409	-201	0	0	0	-124	-11	-517	-47	0
Despesas Operacionais	-3.929	-6.206	-8.017	-8.429	-8.547	-8.610	-8.977	-8.983	-8.989	-9.026	-9.100	-9.107	-9.114	-9.125	-9.130
Custos UGCs - CMV	-24	-1.151	-1.743	-1.808	-1.870	-1.904	-2.240	-2.240	-2.241	-2.270	-2.330	-2.331	-2.332	-2.334	-2.332
Operação e Manutenção (O&M)	-458	-482	-484	-501	-503	-503	-503	-503	-503	-503	-503	-503	-503	-503	-503
Pessoal	-2.801	-3.619	-3.695	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997
Despesas Administrativas	-71	-192	-265	-275	-308	-311	-333	-333	-333	-335	-340	-340	-340	-340	-340
Seguros e Garantias	-306	-438	-510	-523	-538	-555	-562	-562	-562	-562	-562	-563	-565	-567	-567
Verificador Independente	-270	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324
OPEX-Âncora	0	0	-996	-1.002	-1.007	-1.017	-1.018	-1.023	-1.029	-1.035	-1.043	-1.049	-1.053	-1.059	-1.066
Outorga Variável e Macrotemas	0	0	-274	-284	-321	-326	-371	-371	-372	-375	-380	-380	-381	-382	-382
Outorga Variável	0	0	-274	-284	-321	-326	-371	-371	-372	-375	-380	-380	-381	-382	-382
(=) Resultado Operacional	-3.429	-635	4.185	4.213	5.735	5.892	8.360	8.377	8.394	8.484	8.650	8.669	8.683	8.710	8.727
Margem % (ex Construção)	-63%	-3%	27%	29%	34%	34%	47%	47%	47%	47%	47%	48%	46%	48%	48%
(=) EBITDA	-3.429	-635	4.185	4.213	5.735	5.892	8.360	8.377	8.394	8.484	8.650	8.669	8.683	8.710	8.727
Margem % (ex Construção)	-63%	-3%	27%	29%	34%	34%	47%	47%	47%	47%	47%	48%	46%	48%	48%
Amortização	-82	-562	-909	-938	-974	-1.020	-1.028	-993	-960	-927	-898	-870	-850	-832	-804
(=) EBIT	-3.512	-1.197	3.276	3.276	4.760	4.872	7.332	7.384	7.435	7.557	7.752	7.799	7.833	7.877	7.923
Resultado Financeiro	-552	-1.246	-1.656	-1.590	-1.516	-1.378	-1.167	-955	-746	-535	-323	-113	0	0	0
Despesas Financeiras	-552	-1.246	-1.656	-1.590	-1.516	-1.378	-1.167	-955	-746	-535	-323	-113	0	0	0
(=) EBT	-4.063	-2.442	1.620	1.686	3.245	3.494	6.165	6.429	6.688	7.022	7.429	7.685	7.833	7.877	7.923
Impostos Diretos	1.382	830	-543	-565	-1.095	-1.180	-1.994	-1.997	-2.000	-2.014	-2.043	-2.046	-2.048	-2.053	-2.056
IR e CSLL	1.382	830	-543	-565	-1.095	-1.180	-1.994	-1.997	-2.000	-2.014	-2.043	-2.046	-2.048	-2.053	-2.056
(=) Lucro Líquido	-2.682	-1.612	1.077	1.121	2.150	2.314	4.171	4.432	4.688	5.008	5.386	5.640	5.785	5.824	5.868

DRE	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Receita Bruta	19.146	19.185	19.225	27.265	19.994	19.831	19.504	19.349	19.330	19.329	23.052	19.669	19.752	19.372	21.430
Receita de Construção	0	0	0	8.028	730	540	173	11	0	0	3.710	337	413	38	2.098
Construção	0	0	0	8.028	730	540	173	11	0	0	3.710	337	413	38	2.098
Receitas de Operação	19.146	19.185	19.225	19.237	19.264	19.291	19.332	19.338	19.330	19.329	19.342	19.332	19.339	19.334	19.332
Serviços e comércio	1.394	1.395	1.396	1.397	1.397	1.398	1.398	1.398	1.398	1.397	1.397	1.396	1.395	1.394	1.393
ABL	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831	2.831
Mídia	3.894	3.896	3.905	3.897	3.898	3.898	3.907	3.898	3.898	3.898	3.906	3.897	3.896	3.895	3.902
Campanhas e eventos	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540	8.540
Atrativo Âncora	2.486	2.523	2.553	2.572	2.598	2.624	2.656	2.670	2.662	2.662	2.668	2.668	2.676	2.673	2.665
(-) Deduções	-877	-881	-884	-886	-888	-891	-894	-895	-894	-894	-895	-895	-895	-895	-895
PIS/COFINS	-699	-700	-702	-702	-703	-704	-706	-706	-706	-706	-706	-706	-706	-706	-706
ICMS	-22	-22	-23	-23	-23	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-25	-25	-24
ISS	-157	-158	-160	-161	-162	-163	-164	-165	-164	-164	-165	-165	-165	-165	-165
(=) Receita Operacional Líquida	18.268	18.304	18.341	26.380	19.106	18.941	18.610	18.454	18.435	18.435	22.157	18.775	18.856	18.477	20.535
(-) Custos e Despesas	-9.519	-9.530	-9.541	-17.605	-10.343	-10.163	-9.811	-9.654	-9.640	-9.640	-13.369	-10.006	-10.087	-9.712	-11.780
Custo de Construção	0	0	0	-8.028	-730	-540	-173	-11	0	0	-3.710	-337	-413	-38	-2.098
Construção	0	0	0	-8.028	-730	-540	-173	-11	0	0	-3.710	-337	-413	-38	-2.098
Despesas Operacionais	-9.137	-9.146	-9.156	-9.192	-9.228	-9.237	-9.252	-9.256	-9.253	-9.253	-9.272	-9.282	-9.287	-9.288	-9.296
Custos UGCs - CMV	-2.333	-2.333	-2.336	-2.334	-2.334	-2.334	-2.336	-2.334	-2.334	-2.334	-2.336	-2.333	-2.333	-2.333	-2.335
Operação e Manutenção (O&M)	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-503
Pessoal	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997	-3.997
Despesas Administrativas	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340
Seguros e Garantias	-567	-567	-567	-601	-630	-632	-635	-635	-635	-635	-651	-664	-666	-667	-676
Verificador Independente	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324
OPEX-Âncora	-1.072	-1.082	-1.089	-1.093	-1.099	-1.106	-1.116	-1.122	-1.119	-1.119	-1.120	-1.120	-1.123	-1.123	-1.120
Outorga Variável e Macrotemas	-383	-384	-385	-385	-385	-386	-387	-387	-387	-387	-387	-387	-387	-387	-387
Outorga Variável	-383	-384	-385	-385	-385	-386	-387	-387	-387	-387	-387	-387	-387	-387	-387
(=) Resultado Operacional	8.749	8.774	8.801	8.775	8.763	8.778	8.799	8.800	8.796	8.795	8.788	8.769	8.770	8.764	8.755
Margem % (ex Construção)	48%	48%	48%	33%	46%	46%	47%	48%	48%	48%	40%	47%	47%	47%	43%
(=) EBITDA	8.749	8.774	8.801	8.775	8.763	8.778	8.799	8.800	8.796	8.795	8.788	8.769	8.770	8.764	8.755
Margem % (ex Construção)	48%	48%	48%	33%	46%	46%	47%	48%	48%	48%	40%	47%	47%	47%	43%
Amortização	-777	-751	-725	-881	-1.065	-1.042	-1.027	-996	-962	-930	-1.064	-1.235	-1.224	-1.224	-1.761
(=) EBIT	7.972	8.023	8.075	7.894	7.699	7.736	7.773	7.804	7.833	7.865	7.724	7.533	7.545	7.540	6.994
Resultado Financeiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) EBT	7.972	8.023	8.075	7.894	7.699	7.736	7.773	7.804	7.833	7.865	7.724	7.533	7.545	7.540	6.994
Impostos Diretos	-2.059	-2.063	-2.068	-2.069	-2.072	-2.075	-2.079	-2.080	-2.079	-2.079	-2.080	-2.079	-2.080	-2.080	-2.079
IR e CSLL	-2.059	-2.063	-2.068	-2.069	-2.072	-2.075	-2.079	-2.080	-2.079	-2.079	-2.080	-2.079	-2.080	-2.080	-2.079
(=) Lucro Líquido	5.913	5.959	6.007	5.825	5.627	5.661	5.693	5.724	5.754	5.786	5.644	5.454	5.465	5.461	4.915

10.2. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

DFC - Indireto	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Atividades Operacionais	-3.138	-1.666	3.544	3.817	4.762	4.914	6.240	6.382	6.398	6.459	6.592	6.618	6.633	6.663	6.670
EBITDA (sem AVP)	-3.512	-1.197	3.276	3.276	4.760	4.872	7.332	7.384	7.435	7.557	7.752	7.799	7.833	7.877	7.923
Amortização	82	562	909	938	974	1.020	1.028	993	960	927	898	870	850	832	804
IR/CSLL	0	0	-377	-393	-764	-824	-1.994	-1.997	-2.000	-2.014	-2.043	-2.046	-2.048	-2.053	-2.056
Variação do Capital de Giro	291	-1.031	-264	-3	-209	-154	-127	1	3	-10	-15	-5	-2	6	-2
Atividades de Investimentos	-6.814	-19.522	-3.305	-1.831	-2.361	-2.409	-201	0	0	0	-124	-11	-517	-47	0
Infraestrutura	-4.980	-19.522	-3.305	-1.831	-2.361	-2.409	-201	0	0	0	-124	-11	-517	-47	0
Atrativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Serviços de Apoio à Visitação	-918	-3.671	-693	-422	-2.153	-2.310	-193	0	0	0	-51	-5	-38	-3	0
Infraestrutura	-4.063	-15.850	-2.612	-1.409	-208	-99	-8	0	0	0	-72	-7	-480	-44	0
Estruturação e remuneração	-1.639	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ressarcimentos e estruturação	-1.639	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	-195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	-195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	-9.952	-21.187	238	1.986	2.400	2.504	6.039	6.382	6.398	6.459	6.469	6.607	6.116	6.616	6.670
Financiamentos	6.327	11.102	-2.415	-2.481	-2.206	-3.732	-3.521	-3.310	-3.101	-2.889	-2.678	-2.468	0	0	0
Desembolsos	6.524	13.583	1.190	1.190	1.566	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Amortização	0	-1.284	-1.949	-2.081	-2.257	-2.355	-2.355	-2.355	-2.355	-2.355	-2.355	-2.355	0	0	0
Pagamento de Juros	-197	-1.196	-1.656	-1.590	-1.516	-1.378	-1.167	-955	-746	-535	-323	-113	0	0	0
Fluxo Após Financiamentos	-3.625	-10.085	-2.177	-495	194	-1.228	2.517	3.072	3.297	3.570	3.791	4.139	6.116	6.616	6.670
Aportes de capital	6.800	7.315	2.177	495	0	1.087	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contratual	6.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operacional	0	7.315	2.177	495	0	1.087	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Aportes	3.175	-2.770	0	0	194	-141	2.517	3.072	3.297	3.570	3.791	4.139	6.116	6.616	6.670
Resultado Financeiro	-355	-49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Retido na Fonte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fiança Bancária	-355	-49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre para o Acionista	2.820	-2.820	0	0	194	-141	2.517	3.072	3.297	3.570	3.791	4.139	6.116	6.616	6.670
Fluxo de Dividendos	0	0	0	0	-53	0	-2.492	-3.072	-3.297	-3.570	-3.791	-4.139	-6.116	-6.616	-6.670
Saída de Dividendos	0	0	0	0	-53	0	-2.492	-3.072	-3.297	-3.570	-3.791	-4.139	-6.116	-6.616	-6.670
Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo na Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre	2.820	-2.820	0	0	141	-141	25	0	0	0	0	0	0	0	0

DFC - Indireto	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Atividades Operacionais	6.688	6.703	6.728	6.713	6.696	6.702	6.713	6.716	6.716	6.720	6.717	6.689	6.684	6.681	8.207
EBIT (sem AVP)	7.972	8.023	8.075	7.894	7.699	7.736	7.773	7.804	7.833	7.865	7.724	7.533	7.545	7.540	6.994
Amortização	777	751	725	881	1.065	1.042	1.027	996	962	930	1.064	1.235	1.224	1.224	1.761
IR/CSLL	-2.059	-2.063	-2.068	-2.069	-2.072	-2.075	-2.079	-2.080	-2.079	-2.079	-2.080	-2.079	-2.080	-2.080	-2.079
Variação do Capital de Giro	-2	-7	-5	7	5	-1	-7	-4	0	4	9	0	-6	-4	1.531
Atividades de Investimentos	0	0	0	-8.028	-730	-540	-173	-11	0	0	-3.710	-337	-413	-38	-2.098
Infraestrutura	0	0	0	-8.028	-730	-540	-173	-11	0	0	-3.710	-337	-413	-38	-2.098
Atrativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Serviços de Apoio à Visitação	0	0	0	-2.017	-183	0	-51	-5	0	0	-107	-10	-331	-30	-2.018
Infraestrutura	0	0	0	-6.011	-546	-540	-121	-7	0	0	-3.603	-328	-82	-7	-79
Estruturação e remuneração	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ressarcimentos e estruturação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	6.688	6.703	6.728	-1.315	5.966	6.162	6.540	6.704	6.716	6.720	3.006	6.352	6.271	6.644	6.109
Financiamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Juros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Financiamentos	6.688	6.703	6.728	-1.315	5.966	6.162	6.540	6.704	6.716	6.720	3.006	6.352	6.271	6.644	6.109
Aportes de capital	0	0	0	1.290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contratual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operacional	0	0	0	1.290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Aportes	6.688	6.703	6.728	-25	5.966	6.162	6.540	6.704	6.716	6.720	3.006	6.352	6.271	6.644	6.109
Resultado Financeiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Financeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Retido na Fonte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fiança Bancária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre para o Acionista	6.688	6.703	6.728	-25	5.966	6.162	6.540	6.704	6.716	6.720	3.006	6.352	6.271	6.644	6.109
Fluxo de Dividendos	-6.688	-6.703	-6.728	0	-5.941	-6.162	-6.540	-6.704	-6.716	-6.720	-3.006	-6.352	-6.271	-6.644	-6.134
Saída de Dividendos	-6.688	-6.703	-6.728	0	-5.941	-6.162	-6.540	-6.704	-6.716	-6.720	-3.006	-6.352	-6.271	-6.644	-6.134
Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo na Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre	0	0	0	-25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-25

11. INDICADORES FINANCEIROS-OPERACIONAIS

Tabela 17 - Indicadores de OPEX

INDICADORES - OPEX					
Indicadores OPEX R\$/visit.		mín.	média	máx.	% (média)
OPEX total / vis. - ano		2,14	2,89	3,27	100,00%
OPEX UGCs / vis.	[R\$/visita]	0,01	0,69	0,75	23,98%
Operação e Manutenção (O&M) / vis.	[R\$/visita]	0,16	0,17	0,25	5,78%
Pessoal / vis.	[R\$/visita]	1,26	1,31	1,69	45,19%
Desp. Administrativas / vis.	[R\$/visita]	0,04	0,10	0,11	3,59%
Seguros e Garantias / vis.	[R\$/visita]	0,17	0,19	0,21	6,60%
Verificador Independente / vis.	[R\$/visita]	0,10	0,11	0,15	3,72%
OPEX - Âncora / vis.	[R\$/visita]	0,00	0,32	0,41	11,15%
Indicadores OPEX R\$/área		mín.	média	máx.	% (média)
OPEX total / m² - ano		28,33	63,40	67,01	100,00%
OPEX UGCs	[R\$/m²]	0,17	15,42	16,84	24,32%
OPEX Limpeza	[R\$/m²]	2,74	4,08	4,18	6,43%
OPEX Segurança e Acessos	[R\$/m²]	8,00	11,01	11,16	17,37%
OPEX Conservação e Manut.	[R\$/m²]	0,78	0,80	0,80	1,26%
OPEX EE. / Água	[R\$/m²]	1,77	1,77	1,77	2,79%
OPEX Administrativo e Técnico	[R\$/m²]	10,70	16,61	16,99	26,20%
OPEX Seguros e Garantias	[R\$/m²]	2,20	4,17	4,88	6,58%
OPEX Verificador Independente	[R\$/m²]	1,95	2,32	2,34	3,66%
OPEX Âncora	[R\$/m²]	0,00	7,21	8,10	11,38%

Tabela 18 - Indicadores de Receitas

INDICADORES - RECEITAS					
Indicadores Receita R\$/visit.		mín.	média	máx.	% médio
ROB total / vis.		0,27	5,67	6,12	100,00%
Serviços e comércio / vis.	[R\$/visita]	0,19	0,44	0,48	7,60%
ABL / vis.	[R\$/visita]	0,00	0,82	0,93	14,56%
Mídias / vis.	[R\$/visita]	0,00	1,19	1,54	20,82%
Campanhas e Eventos / vis.	[R\$/visita]	0,09	2,48	2,77	43,85%
Atrativo Âncora / vis.	[R\$/visita]	0,00	0,74	0,87	13,17%

12. ANEXO A- PREMISSAS E FONTES

12.1. PREMISSAS DE DEMANDA

A conversão efetiva calculada para estimar o número de visitantes que serão consumidores/praticantes de cada atrativo proposto, foi determinado com base na pesquisa quantitativa, na qual foi questionado aos usuários dos parques seus interesses sobre os equipamentos e atrativos propostos. A partir do número de interessados em relação aos não interessados, determinou-se o grau de adesão de cada investimento. Diante disso, chegou-se nas conversões efetivas mostradas abaixo do Parque Dona Lindu (amarelo) e do Parque da Macaxeira (verde).

Tabela 19: Taxa de conversão. Fonte: elaboração própria.

Consumo	Conversão efetiva
Esportes radicais (bungee Jumping, tirolesa, etc.)	4,40%
Eventos musicais (cobrança individual)	3,36%
Lanchonete/Grab-and-Go (A&B)	25,00%
Apresentação Teatral	9,05%
Aquário	18,62%
Roda Gigante	4,66%
Aluguel de bicicleta	10,86%
Torre de observação	7,24%
Locação para pique-nique e aniversário	2,84%
Aulas de futebol	6,21%
Aulas de skate	5,43%
Aulas de música	5,43%
Adestramento de cachorro	4,40%
Aulas de teatro	5,17%
Aulas de dança	5,17%
Esportes radicais (bungee Jumping, tirolesa, etc.)	6,98%
Eventos musicais	5,69%
Lanchonete/Grab-and-Go (A&B)	27,07%
Restaurante (A&B)	1,46%
Aluguel de bicicleta	10,34%
Locação de espaço para aniversários e pique-niqui	4,14%
Roda Gigante	4,66%
Cinema ao ar livre	4,66%
Aquisição de vestuário e acessórios	3,36%
Parque de Cama Elástica	6,98%
Torre de observação	4,66%
Aulas de Skate	5,43%
Aulas futebol	7,50%

12.2. PREMISSAS DE OPEX

OPEX	OBJETO	FONTE	HARD NUMBER
Limpeza Interna	Produtividade pessoal - Limpeza Interna	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO PREDIAL - Vol.3 Data-base: Janeiro/19	1000,00 m2 / func. mês
Limpeza Externa	Produtividade pessoal - Limpeza Externa	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO PREDIAL - Vol.3 Data-base: Janeiro/19	7500,00 m2 / func. mês
Limpeza Sanitários	Produtividade pessoal - Limpeza Sanitários	Pesquisa Interna com mercado	1 func./sanitário mês
	Material e insumos	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO PREDIAL - Vol.3 Data-base: Janeiro/19	368,58 / func. mês
Limpeza	Uniformes e EPI	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO PREDIAL - Vol.3 Data-base: Janeiro/19	46,52 / func. mês
	Saponáceos e descartáveis	Pesquisa Interna com mercado	0,002 visit./mês
	Produtividade pessoal - Áreas Verdes	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	5000,00 m2 / func. mês
	Ferramentas	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	0,001 m²/mês
	Equipamentos	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	0,000 m²/mês
Manutenção e conservação de áreas verdes e jardins	Insumos	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	0,187 m²/mês
	EPCs	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	0,013 m²/mês
	Vandalismo	Pesquisa Interna com mercado	0,005 visit./mês
	Uniformes e EPI	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	122,59 / func. mês
	Produtividade pessoal - Posto 24 horas diárias – 2ª feira a domingo – Diuturno	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTROLE, OPERAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE PORTARIAS E EDIFÍCIOS - Vol.12 Data-base: Março/21	4 funcionários/mês
Acesso e e vigilância (portaria)	Produtividade pessoal - Posto 12 horas diárias – 2ª feira a domingo – Diuturno	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTROLE, OPERAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE PORTARIAS E EDIFÍCIOS - Vol.12 Data-base: Março/21	2 funcionários/mês
	Uniformes e EPI	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTROLE, OPERAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE PORTARIAS E EDIFÍCIOS - Vol.12 Data-base: Março/21	R\$ 52,10 /func/mês
	Uniformes	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PATRIMONIAL - Vol.1 Data-base: Janeiro/21	R\$ 60,98 /func/mês
Acesso e e vigilância (vigilante)	Equipamentos	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PATRIMONIAL - Vol.1 Data-base: Janeiro/21	R\$ 25,39 /func/mês
	Bicicleta	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PATRIMONIAL - Vol.1 Data-base: Janeiro/21	R\$ 59,01 /func/mês
	Controle de Acesso	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 521,93 //mês
	CFTV - central	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 339,67 //mês
	Sistema de Ronda (ibutton)	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 178,98 //mês
Acesso e e vigilância (monitoramento eletrônico)	Central de alarme - incêndio	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 229,86 //mês
	Câmera bullet/dome varifocal com IR – IP 4k ou superior (infravermelho)	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	15386,00 diametro / m²
	Câmera bullet/dome varifocal com IR – IP 4k ou superior (infravermelho)	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 53,67 //mês
	Quantidade de planos	Edital/Contrato	3
Verificador Independente	Custo por visita de campo	Mercado - concessão de parque urbano	R\$ 4.000 /mês plano
	Validação de plano	Mercado - concessão de parque urbano	R\$ 500 /mês plano

12.3. PREMISSAS DE INVESTIMENTOS

As projeções de investimentos foram classificadas em fases A, B e C. Os períodos de reinvestimentos foram determinados de acordo com o tipo de intervenção, como podem se observar abaixo.

Fases	Início	Fim
A	Mês 9	Mês 24
B	Mês 25	Mês 48
C	Mês 49	Mês 72

Repex

Obra	25 anos
Obra/Instalação	18 anos
Instalações	10 anos

12.4. PREMISSAS DE RECEITAS

Os tickets médios considerados nos cálculos das receitas foram coletados com base nas respostas obtidas na pesquisa quantitativa efetuada para a caracterização do perfil dos visitantes dos parques. Entre as questões aplicadas na pesquisa, buscou-se saber o valor que os frequentadores e não frequentadores estariam dispostos a pagar nos atrativos que iriam compor as unidades de geração de receitas dos parques. Das respostas obtidas, calculou-se a média e chegou-se nos tickets para cada atrativos do Parque Dona Lindu (amarelo) e do Parque da Macaxeira (verde), mostrados abaixo.

Tabela 20: Ticket médio dos atrativos. Fonte: elaboração própria.

Receita / Demanda	Ticket médio	Tipo
Esportes radicais (bungee Jump)	R\$ 14,71	Serviços
Eventos musicais (cobrança ind)	R\$ 11,23	Serviços
Lanchonete/Grab-and-Go (A&B)	R\$ 11,71	Comércio
Restaurante (A&B)	R\$ 37,14	Comércio
Apresentação Teatral	R\$ 16,20	Serviços
Aquário	R\$ 13,39	Serviços
Roda Gigante	R\$ 5,72	Serviços
Aluguel de bicicleta	R\$ 6,79	Serviços
Torre de observação	R\$ 6,32	Serviços
Locação para pique-nique e ani	R\$ 5,18	Serviços
Aulas de futebol	R\$ 28,88	Serviços
Aulas de skate	R\$ 32,71	Serviços
Aulas de música	R\$ 27,90	Serviços
Adestramento de cachorro	R\$ 118,29	Serviços
Aulas de teatro	R\$ 26,50	Serviços
Aulas de dança	R\$ 52,35	Serviços
Estacionamento	R\$ 7,50	Serviços

Esportes radicais (bungee Jump)	R\$ 17,26	Serviços
Eventos musicais	R\$ 16,82	Serviços
Lanchonete/Grab-and-Go (A&B)	R\$ 12,54	Comércio
Restaurante (A&B)	R\$ 35,00	Comércio
Aluguel de bicicleta	R\$ 6,30	Serviços
Locação de espaço para aniver:	R\$ 27,00	Serviços
Roda Gigante	R\$ 9,08	Serviços
Cinema ao ar livre	R\$ 7,61	Serviços
Aquisição de vestuário e acessó	R\$ 23,69	Serviços
Parque de Cama Elástica	R\$ 8,19	Serviços
Torre de observação	R\$ 7,47	Serviços
Aulas de Skate	R\$ 23,10	Serviços
Aulas futebol	R\$ 41,59	Serviços
Estacionamento	R\$ 7,50	Serviços

13. ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1 Calibri light 9, cor: #4F4F4F.....	1
Figura 2 - Projeção do Fluxo de Visitantes Fonte: elaboração própria.....	7
Figura 3 - Projeção de OPEX.....	10
Figura 4 - Projeção de Receitas.....	13

14. ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Frequência em parques urbanos (Fonte: SEMEIA, 2018)	6
Tabela 2 - Cronograma e obrigatoriedade	8
Tabela 3 - OPEX UGCs.....	9
Tabela 4 - Quadro de cargos, salários e quantitativos.....	9
Tabela 5 - Pessoa (Atrativo Âncora)	10
Tabela 6 - Despesas Operacionais e Comerciais (Atrativo Âncora)	10
Tabela 7 - Resumo de OPEX.....	10
Tabela 8 - Preço m ²	11
Tabela 9 - Disponibilidade e categoria de ABL.....	11
Tabela 10 - Premissas Atrativo Âncora.....	13
Tabela 11 - Resumo de Receitas.....	13
Tabela 12 - Tributos e alíquotas	15
Tabela 13 - Regimes tributários.....	15
Tabela 14 - CMPC (WACC)	16
Tabela 15: Premissas de financiamento. Fonte: elaboração própria.....	16
Tabela 16: Projeções Macroeconômicas. Fonte: elaboração própria.....	17
Tabela 17 - Indicadores de OPEX.....	22
Tabela 18 - Indicadores de Receitas	22
Tabela 19: Taxa de conversão. Fonte: elaboração própria.	23
Tabela 20: Ticket médio dos atrativos. Fonte: elaboração própria.....	24