

3350
Vila

0057

1.3

Planos de Negócios (Modelo 9)

ANEXO 9

Plano de Negócio

MODELO DE PLANO DE NEGÓCIOS

O PLANO DE NEGÓCIOS DA ARENA tem como objetivo consolidar as informações básicas, propostas pelo LICITANTE, relativas à construção, gestão e operação da ARENA, incluindo, porém não se restringindo a:

1. ASPECTOS ORGANIZACIONAIS

Descrever a estrutura jurídica e empresarial proposta para a CONCESSIONÁRIA. Deverão ser apresentadas as seguintes informações/documentos:

1.1. Minuta do Estatuto Social;

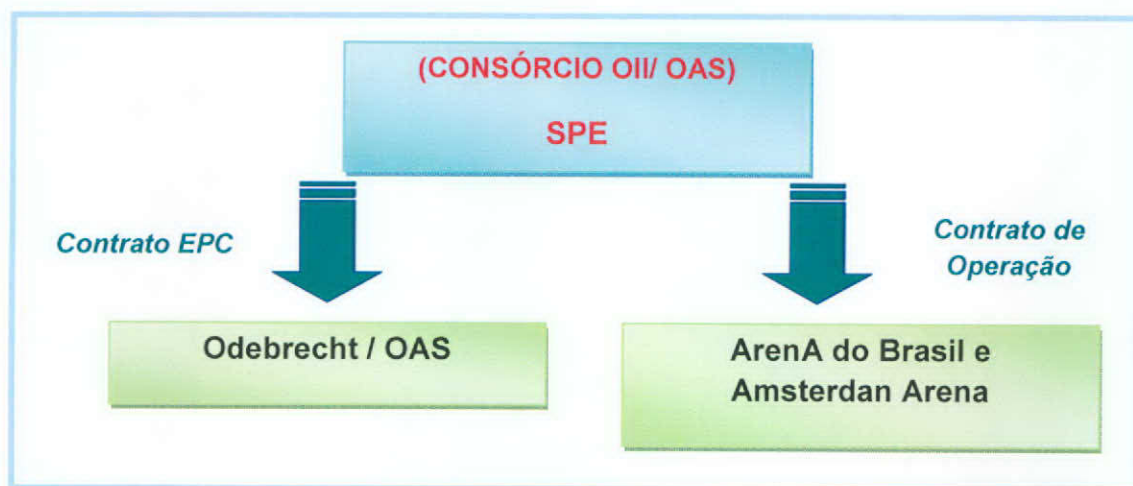
Anexo 9-I

1.2. Minuta de Acordos de Acionistas;

Não existe.

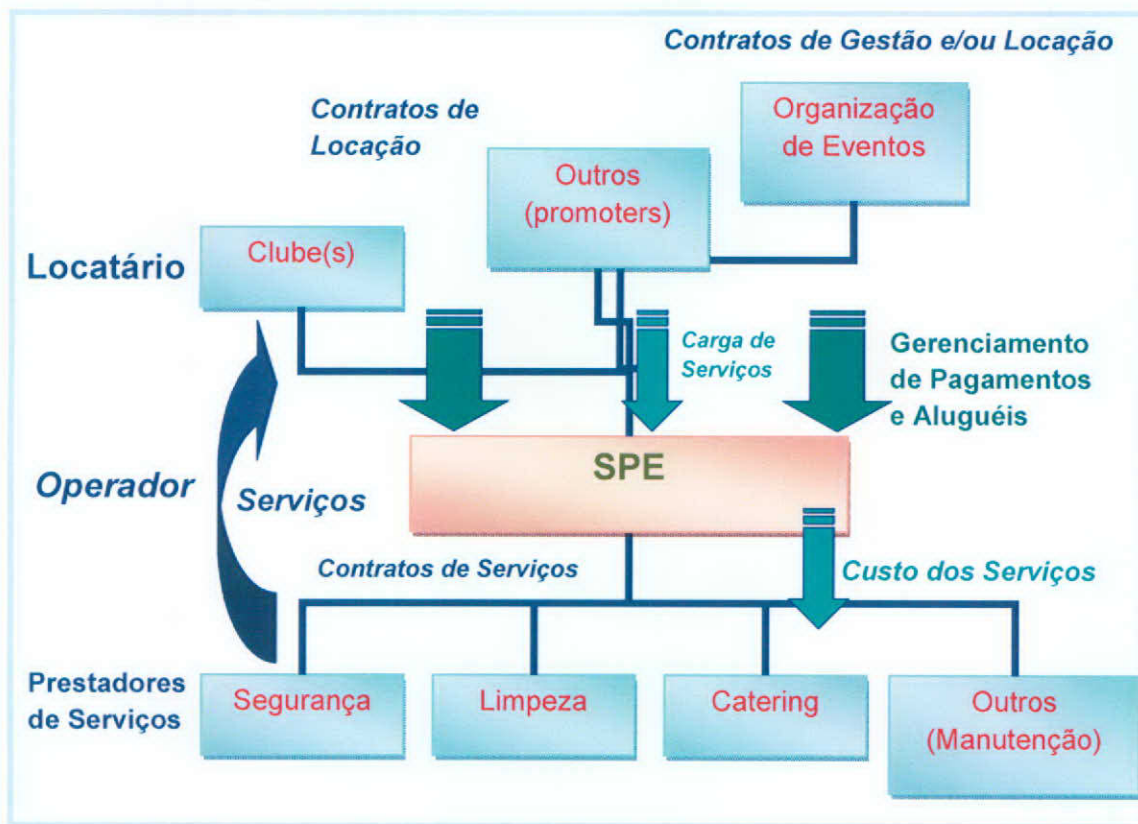
1.3. Descrição do Modelo de Administração da Concessionária;

- A Concessionária será uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) que firmará o Contrato de PPP na modalidade Concessão Administrativa para a reconstrução e gestão da operação e manutenção da Arena.
- O capital da SPE será subscrito e integralizado pelas acionistas ODEBRECHT INVESTIMENTOS EM INFRA-ESTRUTURA LTDA (OII) e CONSTRUTORA OAS LTDA, na forma da Lei das Sociedades Anônimas.
- Será atribuída à SPE a contratação da demolição e reconstrução do Estádio da Fonte Nova, mediante celebração de contrato EPC (Engineering, Procurement and Construction Contracts) com o Consórcio a ser formado pelas empresas Odebrecht Serviços de Engenharia e Construção S.A. e Construtora OAS Ltda., bem como a contratação da gestão da operação e manutenção da Arena pelo Grupo Arena, composto por Arena do Brasil Ltda. e Amsterdam Arena (Stadion Amsterdam N.V.).



1.4. Estrutura organizacional da Concessionária;

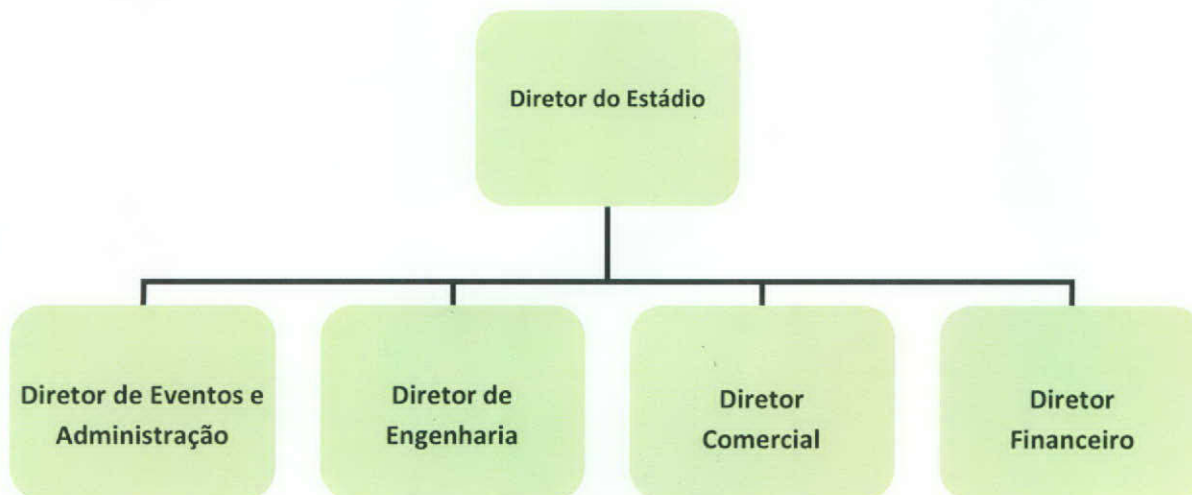
Tal como referido no parágrafo anterior, o funcionamento e gestão da operação e manutenção da Arena será de responsabilidade da SPE.



- Dentre os locatários da Arena estarão clubes de futebol, organizadores de eventos de grande porte (por exemplo, promotores de concertos) e organizadores de eventos de negócios.
- A SPE negociará a gestão e contratos de arrendamento com os inquilinos da Arena, que contribuirão para suas receitas.
- Como parte da gestão da operação da Arena, a SPE será responsável por todos os serviços, tais como operação, segurança, limpeza, restauração, manutenção, limpeza e assim por diante.
- A SPE será responsável por negociar estes contratos, bem como verificar se os contratos estão sendo executados de acordo com a qualidade e níveis de serviço desejados e exigidos no Edital.
- Os custos destes serviços serão na maior parte dos contratos, totalmente transferidos para os inquilinos do estádio.
- A SPE assume a responsabilidade de decidir quais os serviços que ela poderá executar com equipe própria, e quais os serviços poderão ser realizados por empresas especializadas por segmento.

1.5. Organograma;

A organização da Administração das áreas funcionais se dará da seguinte forma:



A Diretoria será composta por um Diretor do Estádio e um Diretor para cada área funcional. A responsabilidade global para o estádio se encontra com o Diretor do Estádio, que será subordinado diretamente à SPE. O grupo Arena, composto por Arena do Brasile Amsterdam Arena fornecerão treinamento adequado ao Diretor do Estádio. O Diretor do Estádio contará com o apoio de uma equipe de administração de quatro outros Diretores, conforme descrito no organograma acima.

Funções de Suporte

Apresentamos a seguir as seguintes funções que complementarão as principais áreas funcionais para organização do novo estádio Fonte Nova:

- Recursos Humanos
- Apoio Jurídico
- Secretários
- Comunicação
- Tours & Museu
- Front Office



G062

1.6. Níveis de chefia e Atribuição dos cargos de chefia;

- Diretor do Estádio: Responsável por toda a organização. Elaborar relatórios à SPE. Extensa experiência gerencial em projetos similares. Grande capacidade de liderança, bons contatos na indústria desportiva, bilíngüe e grande know-how em gestão da operação, manutenção e finanças.
- Diretor de Eventos e Administração: Será responsável pelo Departamento de Eventos e de Administração/Operações. Elaboração de relatórios ao Diretor do Estádio. Preferencialmente com experiência de trabalho em grandes eventos, bem como experiência de trabalho em gestão da operação e segurança de eventos.
- Diretor de Operações de Engenharia: Responsável pelo Departamento de Operações de Engenharia. Elaboração de relatórios ao Diretor do Estádio. Preferencialmente com experiência em operação de grandes projetos engenharia, bem como em produção técnica em eventos de grande escala (futebol).
- Diretor Comercial: Responsável pelo Departamento Comercial. Elaboração de relatórios ao Diretor do Estádio. Ampla experiência em vendas, networking com grandes patrocinadores do esporte no Brasil e experiência em gestão de contratos e ativação de patrocinador.
- Diretor Financeiro: Responsável pelo Departamento Financeiro. Elaboração de relatórios ao Diretor do Estádio. Ampla experiência relacionada com financiamento e contabilidade. Grande conhecimento da legislação e regulamentação fiscal brasileira e capacidade de coordenar o departamento. Responsável pela introdução do sistema financeiro adequado.

1.7. Atribuição e lotação de cada unidade do Organograma;

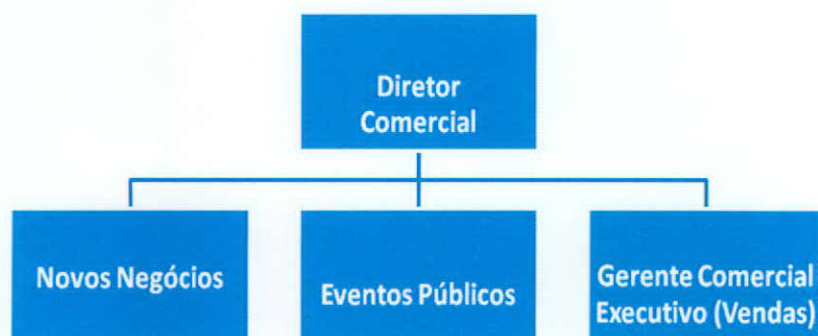
Departamento de Eventos e Administração



Departamento de Engenharia



Departamento Comercial





0064

Departamento Financeiro





1.8. O Licitante informará quais serão as relações contratuais estabelecidas pela Concessionária, em cada uma das fases do empreendimento, com indicação das partes que assumirão os riscos, bem como a inclusão da estrutura de seguros e garantias projetadas. Os responsáveis pelos diversos riscos associados à execução do objeto da Licitação deverão ser discriminados de modo claro em cada uma das fases do empreendimento.

1.8.1. Fase da Proposta

O Consórcio Licitante (Consórcio Odebrecht/OAS), constituído pela Odebrecht Investimentos em Infraestrutura Ltda. (OII) e a Construtora OAS Ltda. (OAS) assume todos os riscos decorrentes da apresentação da sua proposta e conseqüentemente da sua participação neste processo licitatório.

1.8.2. Fase de Construção

Será contratado pelo Consórcio Licitante (Consórcio Odebrecht/OAS), para reconstrução do Estádio da Fonte Nova, um consórcio, constituído pela Odebrecht Serviços de Engenharia e Construção S.A. (OSEC) e a Construtora OAS Ltda. (OAS), mediante um contrato de EPC (*Engineering Procurement Contract*).

1.8.3. Fase de Operação

O Grupo Arena, composto por Arena do Brasil Ltda. e Amsterdam Arena (Stadion Amsterdam N.V.), será responsável pela gestão da operação e manutenção do Estádio da Fonte Nova, mediante um contrato de operação de longo prazo com a Concessionária (ver Termo de Compromisso Anexo VI).



0066

2. DESCRIÇÃO DAS PREMISSAS OPERACIONAIS PARA O PERÍODO DE CONCESSÃO

2.1. Premissas Gerais

2.1.1. Definição do Horizonte de Projeção;

Na presente avaliação, adotou-se como primeiro parâmetro o disposto no contrato de PPP, que estabelece o prazo de exploração de 35 anos.

2.1.2. Definição da Moeda Base e Cenários de Inflação;

As projeções foram efetuadas em moeda constante, os valores não consideram a inflação do período. As premissas macroeconômicas adotadas estão de acordo com a projeção do Banco Central do Brasil, através do relatório FOCUS do dia 20/Novembro/2009.

Projeções	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SELIC	9,54%	10,20%	10,35%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%
IPCA	4,43%	4,56%	4,43%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
IGP-M	4,50%	4,58%	4,54%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$)	R\$ 1,76	R\$ 1,81	R\$ 1,85	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88

Projeções	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
SELIC	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%
IPCA	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
IGP-M	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$)	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88

Projeções	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
SELIC	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%
IPCA	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
IGP-M	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$)	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88	R\$ 1,88



0067

2.1.3. Definição das Premissas para os Cálculos dos Impostos e Taxas;

As premissas para os cálculos de impostos e taxas da operação da Arena Multiuso estão de acordo com o código tributário nacional e com a legislação tributária local. Foram considerados impostos diretos (sobre o lucro) e também os impostos indiretos (sobre as receitas). Os impostos e alíquotas considerados estão na tabela a seguir:

PREMISSAS TRIBUTÁRIAS	
Tipo de alíquota	Lucro Real
IR Base + Adicional	25,00%
CSLL	9,00%
PIS / COFINS - Lucro Real	9,25%
ISS	5,00%

2.1.4. Definição das Premissas para o Cálculo do Valor Residual;

Não foi considerado qualquer tipo de valor residual, uma vez que ao final da concessão em 2044 os ativos serão completamente devolvidos ao poder concedente, sem qualquer tipo de ônus ao mesmo, ou qualquer tipo de indenização ou pagamento a Concessionária.

2.1.5. Estimativas de Prazos para a Obtenção do Licenciamento das Obras;

No estudo de viabilidade financeira do projeto foi considerado que todos os licenciamentos para iniciar a reconstrução serão obtidos por parte do Contratante até fevereiro de 2010, sem qualquer tipo de atraso ao início das mesmas.

Da mesma forma, as projeções consideram que a Arena iniciará suas operações em janeiro de 2013, e que nesta data todas as licenças referentes a operação já terão sido obtidas junto aos órgãos governamentais.



0068

2.1.6. Custo Médio Ponderado de Capital.

O Custo médio ponderado de capital é de 8,02%, conforme estrutura de capital adotada, custo dos financiamentos, custo do capital próprio e alíquotas de impostos vigentes.

2.2. Receitas de Eventos Esportivos

As receitas de eventos esportivos resultam da renda de bilheteria, venda de camarotes e venda de assentos corporativos para as partidas de futebol realizadas na Arena Fonte nova.

A receita não pertence toda a SPE, tem que ser dividida entre o provedor de conteúdo (Clube) e a Concessionária da Arena (SPE), portanto, a receita está baseada em um compartilhamento da venda de ingressos para os jogos de futebol. Todo o dinheiro será arrecadado pela SPE e, posteriormente, dividido com os clubes, conforme detalhado a seguir.

2.2.1. Receitas de Bilheteria

a. Quantidade anual de tipos de eventos e competições esportivas a serem realizadas na Arena;

Na modelagem econômico-financeira foram considerados 33 eventos esportivos por ano, conforme descrito abaixo:

- ✓ Campeonato Baiano: 13 partidas
- ✓ Campeonato Brasileiro: 19 partidas
- ✓ Copa do Brasil: Pelo menos 1 partida



0069

b. Média de Público dos Eventos e Competições Esportivas;

A média de público considerada é de:

✓ 28.219 pagantes

c. Preços dos Ingressos nos eventos e competições esportivas;

✓ Preço médio dos ingressos de R\$ 38,50.

d. Percentual da ARENA e dos Clubes

✓ Participação SPE: 50%

✓ Participação Clube: 50%

2.2.2. Receitas de Camarotes**a. Quantidade e Tipos de Camarotes;**

✓ Camarotes: Foram considerados 1.100 assentos;

✓ Assentos Corporativos: Foram considerados 2.500 assentos corporativos.

b. Preço por Assento/Partida;

Preços Considerados:

TIPO	ASSENTOS	PREÇO
Camarotes	1.100	R\$ 220,00
Assentos Corporativos	2.500	R\$ 140,00

c. Taxa de Ocupação;

Na modelagem econômico-financeira foi considerada para os camarotes e assentos corporativos uma ocupação de 95%.

d. Modelo de Comercialização;

Venda direta ao torcedor e empresas, com pagamento de comissão para empresa com expertise na comercialização.

e. Percentual da ARENA e dos Clubes

- ✓ Participação SPE: 70%
- ✓ Participação Clube: 30%

2.2.3. Receitas de Marketing e Publicidade

a. Naming Rights

Valor anual considerado = R\$ 3 milhões.

b. Patrocinadores Institucionais - empresas que compram cotas de patrocínio em troca de direito de publicidade no interior da arena.

O valor estimado é de R\$ 3,2 milhões por ano.

2.2.4. Receitas de Locação

a. Receitas de Locação de Áreas para Eventos

- i. Foram considerados 6 eventos não-esportivos por ano (tais como shows, concertos, eventos religiosos, etc.).
- ii. O modelo de negócio considera que a SPE vai contratar empresa especializada nesta operação e receber um percentual (a ser definido) da receita auferida pelo organizador do evento:
- iii.

Eventos	
Número de eventos	6
Público Médio	40.000
Ticket Médio	R\$ 150
Participação da SPE	10%
Valor por evento	R\$ 600.000
Total anual	R\$ 3.600.000

b. Receitas de Locação de Áreas Comerciais

O operador da Arena (SPE) vai contratar empresa especializada neste serviço e cobrar um percentual da receita bruta do locatário.

- ✓ Percentual de pessoas que comprem algo nas lojas: 5%
- ✓ Consumo Médio por Compra: R\$ 45,00
- ✓ Percentual da SPE: 10%
- ✓ Receita Total = R\$ 294 mil por ano



6072

c. Receitas de Locação de Áreas para Alimentos e Bebidas

a SPE vai contratar empresa especializada neste serviço e cobrar um percentual da receita bruta do locatário.

VIP

- ✓ Ticket Médio: R\$50,00
- ✓ Percentual de usuário do service: 25%
- ✓ Percentual da SPE: 10%
- ✓ Receita Total = R\$ 203 mil por ano

PÚBLICO COMUM:

- ✓ Ticket Médio: R\$12,00
- ✓ Percentual da SPE: 10%
- ✓ Receita Total = R\$ 1,8 milhão por ano

2.2.5. Outras Receitas**a. Receitas de Estacionamento**

A receita de estacionamento foi baseada no número de vagas, número de eventos, preço e ocupação, conforme detalhamento a seguir:

Dias de jogos	
Número de eventos	39
Número de vagas	1.800
Ocupação	95%
Ticket Médio	R\$ 10
Fee da SPE	50%
Total anual	R\$ 333.000



0073

b. Receitas de Visitas Guiadas

- ✓ 52 semanas por ano
- ✓ Público: 30 pessoas por dia
- ✓ Consumo Médio: R\$ 20,00
- ✓ Receita Total por ano: R\$ 125 mil

2.3. Premissas Utilizadas na Projeção de Despesas**2.3.1. Custos dos Eventos e Competições Esportivas**

Estes custos não foram considerados no modelo econômico-financeiro, pois são de responsabilidade do provedor de conteúdo (Clubes). Estes custos incluem todas as despesas do dia de jogo, entre elas energia elétrica, água, seguranças, limpeza, organizadores e eventuais danos materiais.

2.3.2. Custo de Outros Eventos

Estes custos não foram considerados no modelo econômico-financeiro, pois são de responsabilidade do provedor de conteúdo (organizador do evento). Estes custos incluem todas as despesas do dia do evento, entre elas energia elétrica, água, seguranças, limpeza, organizadores e eventuais danos materiais.



0074

2.3.3. Recursos Humanos

Esta despesa inclui os funcionários diretos da Arena (SPE), que não serão terceirizados. Eles serão responsáveis pela gestão da Arena (contratos, interface com fornecedores, relacionamento comercial e geração de novos negócios). Será composto da seguinte forma:

Cargo	Número	Salário	Encargos	Custo ano	Total
Diretor do Estádio	1	R\$ 40.000	100%	960.000	R\$ 960.000
Diretores	4	R\$ 30.000	100%	R\$ 720.000	R\$ 2.880.000
Analistas	6	R\$ 6.250	100%	R\$ 150.000	R\$ 900.000
Técnicos	26	R\$ 2.500	100%	R\$ 60.000	R\$ 1.560.000
Total					R\$ 6.300.000

2.3.4. Materiais de Consumo

Os valores dos insumos utilizados estão considerados dentro dos serviços contratado por empresas especializadas, dos gastos com escritório e custo de manutenção e conservação.

2.3.5. Gastos com Escritório - incluem energia elétrica, água, telefone e insumos e móveis.

Os gastos com escritório incluem energia elétrica, água, telefone e insumos de escritório. Além destes, temos em 2012 um custo com a montagem do escritório.

Custo em 2012 = R\$ 10 milhões (construção do escritório no interior da Arena - acabamento, móveis e aparelhos eletrônicos),

Total por ano com insumos = R\$ 300 mil

2.3.6. Marketing

O custo de vendas e marketing é baseado na receita líquida da SPE, conforme prática do mercado.

Total em 2012 = R\$ 3,0 milhões (Marketing inicial, institucional, para dar início as operações)

Total por ano após 2012 = R\$ 1,0 milhão

2.3.7. Despesas com a Manutenção do Patrimônio, com destaque para:

As despesas estão baseadas em percentuais do custo total do ativo imobilizado (construção da Arena), conforme descrito abaixo, valores anuais:

Materiais e ferramentas	0,01%
Ao redor do gramado	0,05%
Gramado Principal	0,07%
Gramados de treinamento	0,13%
Telões	0,20%
Manutenção de Telhados	0,12%
Instalações Elétricas	0,11%
Instalações Hidráulicas	0,09%
Sistema de Acesso	0,03%
Elevadores e escadas rolantes	0,00%
Manutenção Anfiteatro	0,00%
Painéis de LED	0,01%
Aspectos de construção	0,35%
Dados e Telecomunicações	0,00%
Terraplanagem	0,00%
Manutenção de equipamentos	0,02%
Equipamentos de prevenção de incêndio	0,00%
Tráfego ao redor do estádio	0,01%
Mobília	0,00%
Total	1,20%



0076

2.3.8. Seguros

Os riscos assumidos em cada uma das fases descritas acima serão mitigados conforme estrutura de seguros e garantias descrita abaixo:

Seguro-garantia	Segurado	Vigência	Cobertura
Garantia de Proposta Fase de Proposta	Poder Concedente	158 dias	R\$ 5 MM
Garantia de Performance Fase de Construção	Poder Concedente	Período de CONSTRUÇÃO	10% do Valor do investimento
Garantia de Performance Fase de Operação	Poder Concedente	Período de OPERAÇÃO	1% do Valor do investimento

Seguros	Vigência	Cobertura
Danos a Terceiros	Período de CONSTRUÇÃO	Limite a ser definido
Risco de Engenharia (All Risks)	Período de CONSTRUÇÃO	Valor do investimento
Danos Patrimoniais e Riscos Operacionais	Período de OPERAÇÃO	Valor do investimento
Lucro Cessante	Período de OPERAÇÃO	Lucro bruto anual
Danos a Terceiros	Período de OPERAÇÃO	Limite a ser definido



0077

2.3.9. Depreciação e Amortização

Prazo de 25 anos para obras civis, conforme legislação brasileira.

2.3.10. Variações no Capital de Giro

As seguintes premissas foram adotadas:

Premissas de Capital de Giro	
Contas a Pagar	30 dias
Impostos a Pagar	15 dias
Contas a Receber	30 dias

3. Anexo 9-II. Demonstrações Financeiras Projetadas;

DRE (1/2)

DRE (R\$ mil)	Despesas pré-operacionais			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	2010	2011	2012															
Receita Bruta	0	0	0	151.955	152.494	151.882	151.846	151.809	151.772	151.736	151.769	151.915	152.067	152.224	152.386	152.551	152.551	152.551
Receita Principal	-	-	-	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518
Receitas Adicionais	-	-	-	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992
Contraprestação Pública	-	-	-	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320	107.320
Receitas Acessórias	-	-	-	1.126	1.664	1.052	1.016	979	943	906	939	1.086	1.237	1.395	1.556	1.721	1.721	1.721
(-) Compartilhamento Governo	0	0	0	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780
Receita Base	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
(-) Deduções da Receita	0	0	0	-14.626	-14.678	-14.619	-14.615	-14.612	-14.608	-14.605	-14.608	-14.622	-14.636	-14.652	-14.667	-14.683	-14.683	-14.683
Receita Líquida	0	0	0	132.550	133.037	132.484	132.461	132.418	132.385	132.352	132.381	132.514	132.651	132.793	132.939	133.088	133.088	133.088
(-) CPV	-6.350	0	0	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832
% da Receita Líquida	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Lucro Bruto	-6.350	0	0	123.718	124.205	123.652	123.619	123.586	123.553	123.520	123.550	123.682	123.819	123.961	124.107	124.256	124.256	124.256
(-) Despesas Gerais e Administrativas	-12.850	-5.950	-22.600	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900
% da Receita Líquida	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
EBITDA	-19.200	-5.950	-22.600	115.818	116.305	115.752	115.719	115.686	115.653	115.620	115.650	115.782	115.919	116.061	116.207	116.356	116.356	116.356
% Margem EBITDA	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
(-) Depreciação	0	0	0	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923
(-) Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	-19.200	-5.950	-22.600	89.895	90.382	89.829	89.796	89.763	89.730	89.696	89.726	89.859	89.996	90.138	90.284	90.433	90.433	90.433
(+/-) Outros Receitas e Despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Resultado Financeiro	-	-	-	(26.241)	(25.076)	(23.062)	(20.472)	(17.882)	(15.292)	(12.702)	(10.043)	(7.270)	(4.492)	(2.425)	(364)	1.721	1.721	1.721
EBT	-19.200	-5.950	-22.600	63.654	65.306	66.767	69.324	71.881	74.437	76.994	79.683	82.589	85.504	87.713	89.930	92.154	92.154	92.154
(-) IR / CSLL	0	0	0	-14.674	-15.543	-19.416	-23.570	-24.439	-25.309	-26.178	-27.092	-28.080	-29.071	-29.822	-30.576	-31.332	-31.332	-31.332
Lucro Líquido	-19.200	-5.950	-22.600	48.980	49.763	47.351	45.754	47.441	49.129	50.816	52.591	54.508	56.433	57.891	59.354	60.822	60.822	60.822
% Margem Líquida	35%	37%	36%	35%	36%	35%	36%	37%	38%	40%	41%	43%	44%	45%	46%	46%	46%	46%

DRE (2/2)

DRE (R\$ mil)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Receita Bruta	45.231	45.231	45.231	45.231	45.231	46.321	47.606	49.027	50.568	52.076	53.515	53.524	53.524	53.533	53.533	53.533	53.533
Receita Principal	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518	34.518
Receitas Adicionais	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992	8.992
Contraprestação Pública	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Acessórias	1.721	1.721	1.721	1.721	1.721	2.811	4.096	5.517	7.058	8.566	10.005	10.015	10.015	10.023	10.023	10.023	10.023
(-) Compartilhamento Governo	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780	-4.780
Receita Base	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
(-) Deduções da Receita	-4.353	-4.353	-4.353	-4.353	-4.353	-4.458	-4.582	-4.719	-4.867	-5.012	-5.151	-5.152	-5.152	-5.153	-5.153	-5.153	-5.153
Receita Líquida	36.098	36.098	36.098	36.098	36.098	37.083	38.244	39.528	40.921	42.284	43.584	43.593	43.593	43.600	43.601	43.601	43.601
(-) CPV	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832	-8.832
% da Receita Líquida	-24%	-24%	-24%	-24%	-24%	-24%	-23%	-22%	-22%	-21%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Lucro Bruto	27.266	27.266	27.266	27.266	27.266	28.251	29.412	30.696	32.089	33.452	34.753	34.761	34.761	34.769	34.769	34.769	34.769
(-) Despesas Gerais e Administrativas	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900
% da Receita Líquida	-22%	-22%	-22%	-22%	-22%	-21%	-21%	-20%	-19%	-19%	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
EBITDA	19.366	19.366	19.366	19.366	19.366	20.351	21.512	22.796	24.189	25.552	26.853	26.861	26.861	26.869	26.869	26.869	26.869
% Margem EBITDA	54%	54%	54%	54%	54%	55%	56%	58%	59%	60%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
(-) Depreciação	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	-25.923	0	0	0	0	0	0
(-) Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	-6.557	-6.557	-6.557	-6.557	-6.557	-5.572	-4.411	-3.127	-1.734	-371	26.853	26.861	26.861	26.869	26.869	26.869	26.869
(+/-) Outros Receitas e Despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Resultado Financeiro	1.721	1.721	1.721	1.721	1.721	2.811	4.096	5.517	7.058	8.566	10.005	10.015	10.015	10.023	10.023	10.023	10.023
EBT	-4.836	-4.836	-4.836	-4.836	-4.836	-2.761	-314	2.391	5.323	8.195	36.858	36.876	36.876	36.891	36.892	36.892	36.892
(-) IR / CSLL	0	0	0	0	0	0	0	-569	-1.267	-1.950	-8.772	-8.776	-12.414	-12.543	-12.543	-12.543	-12.543
Lucro Líquido	-4.836	-4.836	-4.836	-4.836	-4.836	-2.761	-314	1.822	4.056	6.245	28.086	28.099	24.462	24.348	24.349	24.349	24.349
% Margem Líquida	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%	-7%	-1%	5%	10%	15%	64%	64%	56%	56%	56%	56%	56%

Fluxo de Caixa (1/2)

Fluxo de Caixa do Projeto (R\$ mil)		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1) Atividades Operacionais	I	-17.622	-7.039	-21.232	89.377	100.756	96.543	92.322	91.285	90.383	89.480	88.592	87.731	86.877	86.257	85.649	85.042	85.024	85.024
(+/-) Resultado do Exercício		-19.200	-6.950	-22.600	46.980	49.763	47.351	45.754	47.441	49.129	50.816	52.591	54.508	56.433	57.891	59.354	60.822	60.822	60.822
(*) Depreciação/Amortização		0	0	0	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923
(+) Resultado financeiro		0	0	0	28.241	25.076	23.062	20.472	17.662	15.292	12.702	10.043	7.270	4.492	2.425	354	-1.721	-1.721	-1.721
(-) Juros Durante Construção		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+/-) Variação de capital de giro		1.578	-1.089	1.368	-11.768	-6	207	174	39	39	35	29	29	19	18	18	0	0	0
2) Atividades de Investimento	II	-108.180	-225.572	-278.652	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Investimentos		-108.180	-225.572	-278.652	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(b) Fluxo de Caixa Líquido do Projeto	III = I + II	-125.802	-232.612	-299.884	89.377	100.756	96.543	92.322	91.285	90.383	89.480	88.592	87.731	86.877	86.257	85.649	85.042	85.024	85.024

25 Anos 30 Anos 35 Anos

Fluxo de Caixa do Projeto Alavancado (R\$ mil)		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1) Atividades Operacionais	I	-20.321	-17.563	-43.683	61.136	75.680	73.482	71.850	73.403	75.090	76.778	78.549	80.461	82.385	83.932	85.295	86.763	86.745	86.745
(+/-) Resultado do Exercício		-19.200	-6.950	-22.600	46.980	49.763	47.351	45.754	47.441	49.129	50.816	52.591	54.508	56.433	57.891	59.354	60.822	60.822	60.822
(*) Depreciação/Amortização		0	0	0	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923
(-) Juros Durante Construção		-2.699	-10.524	-22.451	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+/-) Variação de capital de giro		1.578	-1.089	1.368	-11.768	-6	207	174	39	39	39	35	29	29	19	18	18	0	0
2) Atividades de Investimento	II	-108.180	-225.572	-278.652	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-33.223	-33.223	-33.223	0	0	0
(-) Investimentos		-108.180	-225.572	-278.652	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Amortização da Dívida		0	0	0	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-51.463	-33.223	-33.223	-33.223	0	0	0
3) Atividades de Financiamento	III	104.814	196.337	261.681	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Empréstimos de longo prazo		104.814	196.337	261.681	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Empréstimos - Capital de giro		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Empréstimos Ponte		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(b) Fluxo de caixa do projeto alavancado	IV = I + II + III	-23.687	-46.798	-60.654	9.673	24.217	22.019	20.388	21.940	23.628	25.316	27.087	28.999	49.161	50.609	52.072	86.763	86.745	86.745



Fluxo de Caixa (2/2)

Fluxo de Caixa do Projeto (R\$ mil)		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1) Atividades Operacionais	I	26.474	19.366	19.366	19.366	19.366	20.266	21.412	22.140	22.830	23.512	18.248	18.084	14.597	14.330	14.325	14.325	14.325
(+/-) Resultado do Exercício		-4.836	-4.836	-4.836	-4.836	-4.836	-2.761	-314	1.822	4.056	6.245	28.086	28.099	24.462	24.348	24.349	24.349	24.349
(+) Depreciação/Amortização		25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	0	0	0	0	0	0	0
(*) Resultado financeiro		-1.721	-1.721	-1.721	-1.721	-1.721	-2.811	-4.096	-5.517	-7.058	-8.566	-10.005	-10.015	-10.015	-10.023	-10.023	-10.023	-10.023
(-) Juros Durante Construção		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+/-) Variação de capital de giro		7.109	0	0	0	0	-85	-101	-88	-92	-90	168	-1	149	5	-0	0	-0
2) Atividades de Investimento	II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Investimentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Fluxo de Caixa Líquido do Projeto	III = I + II	26.474	19.366	19.366	19.366	19.366	20.266	21.412	22.140	22.830	23.512	18.248	18.084	14.597	14.330	14.325	14.325	14.325

Fluxo de Caixa do Projeto Alavancado (R\$ mil)		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1) Atividades Operacionais	I	28.196	21.087	21.087	21.087	21.087	23.077	25.508	27.657	29.888	32.078	28.253	28.099	24.611	24.353	24.349	24.349	24.349
(+/-) Resultado do Exercício		-4.836	-4.836	-4.836	-4.836	-4.836	-2.761	-314	1.822	4.056	6.245	28.086	28.099	24.462	24.348	24.349	24.349	24.349
(+) Depreciação/Amortização		25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	25.923	0	0	0	0	0	0	0
(-) Juros Durante Construção		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+/-) Variação de capital de giro		7.109	0	0	0	0	-85	-101	-88	-92	-90	168	-1	149	5	-0	0	-0
2) Atividades de Investimento	II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Investimentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Amortização da Dívida		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3) Atividades de Financiamento	III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Empréstimos de longo-prazo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Empréstimos - Capital de giro		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Empréstimos Ponte		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Fluxo de caixa do projeto alavancado	IV = I + II + III	28.196	21.087	21.087	21.087	21.087	23.077	25.508	27.657	29.888	32.078	28.253	28.099	24.611	24.353	24.349	24.349	24.349



Balanço Patrimonial (1/2)

Ativo (em R\$ mil)		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ativo Circulante	I	0	0	20.207	42.370	31.428	30.721	30.061	29.402	28.742	29.333	31.965	34.703	37.537	40.444	43.425	43.439	43.439	43.439
Caixa e Aplicações		0	0	20.207	29.880	18.894	18.238	17.581	16.924	16.268	16.862	19.491	22.217	25.038	27.933	30.900	30.900	30.900	30.900
Contas a receber		0	0	0	12.489	12.534	12.483	12.480	12.477	12.474	12.471	12.474	12.486	12.499	12.512	12.525	12.538	12.538	12.538
Ativo Permanente	II	110.879	346.976	648.079	622.158	596.233	570.309	544.386	518.463	492.540	466.617	440.694	414.771	388.847	362.924	337.001	311.078	285.155	259.232
Imobilizado Líquido		110.879	346.976	648.079	622.158	596.233	570.309	544.386	518.463	492.540	466.617	440.694	414.771	388.847	362.924	337.001	311.078	285.155	259.232
Imobilizado Bruto		110.879	346.976	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079
(-) Depreciação Acumulada		0	0	0	-25.923	-51.846	-77.769	-103.693	-129.616	-155.539	-181.462	-207.385	-233.308	-259.232	-285.155	-311.078	-337.001	-362.924	-388.847
Intangível		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intangível Bruto		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação Acumulada		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATIVO TOTAL	III = I + II	110.879	346.976	668.286	664.528	627.661	601.030	574.448	547.865	521.282	495.950	472.659	449.473	426.384	403.369	380.426	354.517	328.594	302.670
Passivo (em R\$ mil)		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Passivo Circulante	IV	1.578	489	1.858	2.579	2.617	2.774	2.944	2.980	3.016	3.051	3.089	3.130	3.171	3.203	3.235	3.266	3.266	3.266
Contas a pagar		1.578	489	1.858	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375
Impostos a Pagar		0	0	0	1.204	1.242	1.399	1.569	1.605	1.640	1.676	1.714	1.755	1.796	1.828	1.859	1.891	1.891	1.891
Empréstimo-Ponte		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exigível a Longo Prazo	V	104.814	301.152	562.833	511.370	459.907	408.445	356.982	305.520	254.057	202.595	151.132	99.670	66.447	33.223	0	0	0	0
BNDES		74.245	213.319	396.680	365.456	332.233	299.010	265.786	232.563	199.340	166.117	132.893	99.670	66.447	33.223	0	0	0	0
BNB		30.570	87.832	166.153	145.914	127.674	109.435	91.196	72.957	54.718	36.478	18.239	0	0	0	0	0	0	0
Patrimônio Líquido	VI	4.487	45.335	103.596	150.576	165.138	189.812	214.521	239.365	264.209	290.304	318.438	346.673	356.766	366.942	377.192	351.251	325.327	299.404
Capital Social		23.687	70.485	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346
Lucros Acumulados		-19.200	-25.150	-47.750	-3.119	8.952	31.261	53.682	76.154	98.542	122.096	147.600	173.110	198.382	187.663	194.945	169.004	143.081	117.157
Reserva Legal		0	0	0	2.349	4.837	7.205	9.492	11.864	14.321	16.862	19.491	22.217	25.038	27.933	30.900	30.900	30.900	30.900
Lucros Acumulados antes distribuição		-19.200	-25.150	-47.750	-3.119	44.156	89.140	132.606	177.675	224.347	272.622	322.583	374.366	427.977	482.973	539.359	600.181	661.003	721.825
Dividendos Distribuídos		0	0	0	0	-35.203	-57.879	-78.923	-101.520	-125.805	-150.526	-174.983	-201.256	-247.596	-295.310	-344.414	-431.177	-517.922	-604.667
JSCP Distribuídos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASSIVO TOTAL	VII = IV + V + VI	110.879	346.976	668.286	664.528	627.661	601.030	574.448	547.865	521.282	495.950	472.659	449.473	426.384	403.369	380.426	354.517	328.594	302.670

Balanço Patrimonial (2/2)

Ativo (em R\$ mil)		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ativo Circulante	I	34.618	34.618	34.618	34.618	54.185	77.351	102.965	130.739	157.951	183.908	184.194	184.194	184.344	184.349	184.349	184.349	184.349
Caixa e Aplicações		30.900	30.900	30.900	30.900	50.468	73.544	99.052	126.709	153.785	179.628	179.796	179.795	179.945	179.949	179.949	179.949	179.949
Contas a receber		3.718	3.718	3.718	3.718	3.718	3.807	3.913	4.030	4.156	4.280	4.398	4.399	4.399	4.400	4.400	4.400	4.400
Ativo Permanente	II	233.308	207.385	181.462	155.539	129.616	103.693	77.769	51.846	25.923	0	0	0	0	0	0	0	0
Imobilizado Líquido		233.308	207.385	181.462	155.539	129.616	103.693	77.769	51.846	25.923	0	0	0	0	0	0	0	0
Imobilizado Bruto		648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079	648.079
(-) Depreciação Acumulada		-414.771	-440.694	-466.617	-492.540	-518.463	-544.386	-570.309	-596.233	-622.156	-648.079	-648.079	-648.079	-648.079	-648.079	-648.079	-648.079	-648.079
Intangível		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intangível Bruto		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciação Acumulada		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATIVO TOTAL	III = I + II	267.927	242.003	216.080	190.157	183.801	181.044	180.735	182.585	183.874	183.908	184.194	184.194	184.344	184.349	184.349	184.349	184.349
Passivo (em R\$ mil)		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Passivo Circulante	IV	1.554	1.554	1.554	1.554	1.554	1.558	1.564	1.593	1.627	1.661	1.947	1.948	2.097	2.102	2.102	2.102	2.102
Contas a pagar		1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375
Impostos a Pagar		179	179	179	179	179	183	188	217	252	286	572	572	722	727	727	727	727
Empréstimo-Ponte		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exigível a Longo Prazo	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BNDES		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BNB		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimônio Líquido	VI	266.372	240.449	214.526	188.603	182.247	179.485	179.171	180.993	182.247	182.247	182.247	182.247	182.247	182.247	182.247	182.247	182.247
Capital Social		151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346	151.346
Lucros Acumulados		84.126	58.202	32.279	6.356	0	-2.761	-3.076	-1.254	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva Legal		30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900	30.900
Lucros Acumulados antes distribuição		716.989	712.152	707.316	702.480	697.644	694.852	694.568	696.390	700.446	706.691	734.776	762.876	787.337	811.686	836.034	860.383	884.732
Dividendos Distribuídos		-632.863	-653.950	-675.037	-696.124	-697.644	-697.644	-697.644	-697.644	-700.446	-706.691	-734.776	-762.876	-787.337	-811.686	-836.034	-860.383	-884.732
JSCP Distribuídos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASSIVO TOTAL	VII = IV + V + VI	267.927	242.003	216.080	190.157	183.801	181.044	180.735	182.585	183.874	183.908	184.194	184.194	184.344	184.349	184.349	184.349	184.349



0084

27

4. Estimativa dos Investimentos

Os investimentos foram estimados com base no projeto elaborado pela empresa SETEPLA e considerando isenção total de ISS na construção e a isenção total de ICMS em todas as etapas da construção (independente do Estado da Federação que deu origem ao tributo).

✓ Valor Total de Construção da Arena: R\$ 591,7 milhões.

ARENA - 50.000 ASSENTOS	
Item	Valor (R\$)
1.1 Arena	520.122.114
1.1. Projetos	37.760.026
1.2. Fundações	51.033.634
1.3 Estrutura de Concreto	133.258.337
1.4. Cobertura	68.841.715
1.5. Acabamentos	74.906.862
1.6. Instalações	120.306.024
1.7. Gramado	7.033.167
1.8. Equipamentos Estádio	26.982.349
OBRAS COMPLEMENTARES	
1.2. Demolição	29.071.880
1.3. Área externa	19.509.004
1.4. Edifício Garagem	45.772.864
2. Deduções Custo Direto (ICMS total dos Materiais)	-22.764.676
4. Valor Total do Investimento	591.711.185

Além das obras civis, é importante ressaltar os outros gastos pré-operacionais:

✓ Valor total despesas pré-operacionais: R\$ 82,2 milhões.



0085

28

5. Resultados do Estudo de Viabilidade do Investimento

- Contraprestação anual: **R\$ 107.320.000**
- TIR do Projeto (real): **10,42%**
- TIR do Acionista (real): **17,18%**
- Necessidade total de recursos dos acionistas (aporte) no empreendimento:
10% do total do investimento



6. Necessidades de Financiamento

6.1. Apresentar descrição completa do programa de financiamento proposto contendo:

- a) Memorial justificativo da estrutura global de financiamento proposta, indicando as fontes de financiamento;

A SPE contará com uma linha de crédito do BNDES, conforme divulgado na imprensa, de R\$ 400 milhões. Na análise de viabilidade econômico-financeira apresentada neste plano de negócio foi considerada uma alavancagem da ordem de 90%, com o objetivo de atingir o retorno exigido pelos acionistas e reduzir ao máximo a contrapartida para o Governo da Bahia.

Dessa forma, o presente estudo adotou a premissa que o restante do financiamento necessário para se chegar na estrutura de capital adotada viria do programa pró-infra, ou FNE, do BNB, ou mesmo de outros bancos.com operações estruturadas.

As premissas adotadas para cada financiamento, assim como o montante dos mesmos estão descritas abaixo:

Linha 1			Linha 2		
Fonte	BNDES		Fonte	BNB	
Tipo Amortização	SAC		Tipo Amortização	SAC	
Participação	R\$ 400 MM		Participação	R\$ 164 MM	
Taxa Efetiva	10,40%		Taxa Efetiva	8,50%	
Prazo	15	anos	Prazo	12	anos
Carência	3	anos	Carência	3	anos

Linha 1		
Fonte	Banco Comercial	
Tipo Amortização	SAC	
Participação	R\$ 75 MM	
Taxa Efetiva	15,50%	
Prazo	12	anos
Carência	3	anos



0087

30

b) Cronograma de integralização do capital próprio e descrição detalhada da origem dos recursos a serem utilizados na Capitalização própria.

Os aportes serão realizados pari-passu com o andamento do investimento, na proporção de 10% do mesmo.

Os recursos utilizados na capitalização própria virão da caixa dos acionistas, ODEBRECHT INVESTIMENTOS EM INFRA-ESTRUTURA LTDA (OII) e CONSTRUTORA OAS LTDA.

30