

Arena de esportes

1. Timeline

1.1 Base date			2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035	2040	2041
Period			12	12	12	12	12	12	12	12	12
Model Base Date	31/12/2020		0	1	2	3	4	9	14	19	20
Início do período			01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2030	01/01/2035	01/01/2040	01/01/2041
Final do período			31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2030	31/12/2035	31/12/2040	31/12/2041
Dia no período			365	365	365	366	365	365	365	366	365
1.2 Dates											
Construction Start Date	data	31/07/2021									
Período de construção	meses	12									
Término da construção	data	01/08/2022									
Operation Start Date	data	31/07/2021									
Período de operação	anos	20									
Operation Termination Date	data	31/07/2041									
1.3 Flags											
Construction Flag	Days		154	212	-	-	-	-	-	-	-
Operations Flag	Days		154	365	365	366	365	365	365	366	211
Operations Flag - year	year		0,4	1,4	2,4	3,4	4,4	9,4	14,4	19,4	20,0

2. Receitas

2.0 Inflação e ramp-up de receitas											
Inflação	% a.a.	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ramp-up de receitas	% de receita máx		10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
2.1 Receita de jogos/esportes											
Número de jogos	jogos / ano	12									
Aluguel por jogo	R\$	17.500									
Receita com jogos	R\$000		9	42	63	84	105	210	210	211	121
2.2 Alimentação											
Número de jogos	jogos / ano	12									
# médio de expectadores	peessoas/ jogo	3.500									
Ticket médio	R\$ / pessoa / jogo	7									
Receita com alimentação	R\$000		12	59	88	118	147	294	294	295	170
2.3 Estacionamento dia de jogo											
Número de jogos	jogos / ano	12									
# de vagas estacionamento	vagas	497									
Ocupação estacionamento	%	100%									
Preço do estacionamento	R\$ por vaga	20									
Receitas de estacionamento	R\$000		5	24	36	48	60	119	119	120	69
2.4 Shows											
Número de shows	shows / ano	52									
Aluguel por jogo	R\$	75.000									
Receita com shows	R\$000		165	780	1.170	1.564	1.950	3.900	3.900	3.911	2.255
2.5 Estacionamento dia de show											
Número de shows	jogos / ano	52									
# de vagas estacionamento	vagas	497									

Ocupação estacionamento	peças por carro	50%										
Preço do estacionamento	R\$ por vaga	50										
Receitas de estacionamento dia de show	R\$000		27	129	194	259	323	646	646	648	373	
2.6 Publicidade												
Valor de publicidade ano	R\$	250.000										
Receita com publicidade	R\$000		11	50	75	100	125	250	250	251	145	
2.7 Locação comercial												
Flag de início da operação prédio	dias		-	152	364	365	364	364	364	365	210	
Espaço comercial	m2 útil	-										
Aluguel mensal por m2	R\$ / mês	-										
Receita com aluguel comercial	R\$000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.8 Estacionamento comercial												
Dias úteis no período	dias úteis		-	110	260	262	261	261	261	261	151	
# veículos por dia útil	veículos / dia útil	150										
Preço do estacionamento	R\$ por vaga	10										
Receitas de estacionamento comercial	R\$000		-	33	117	157	196	392	392	392	227	
2.9 Camarote												
Camarotes	# camarotes	121										
Valor do camarote		1.000										
Receitas de camarote	R\$000		5	24	36	49	61	121	121	121	70	
2.10 Contraprestação pecuniária												
Operation Start Date	data	31/07/2021										
Ano de pagamento contraprestação	# anos	-										
Contraprestação anual	R\$000 / ano	-										
Pagamento de contraprestação	dias no ano		1	-	-	-	-	-	-	-	-	
Valor contraprestação	R\$000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.11 Restaurante												
Dias úteis no período	dias úteis		-	110	260	262	261	261	261	261	151	
Número de refeições servidas	refeições por dia	-										
Margem por refeição	R\$	-										
Total receita restaurante	R\$000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.11.1 Restaurante noite												
Dias úteis no período	dias úteis		-	110	260	262	261	261	261	261	151	
Número de refeições servidas	refeições por dia	-										
Margem por refeição	R\$	-										
Total receita restaurante noite	R\$000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.12 Academia												
Flag de início da operação prédio	dias		-	5	12	12	12	12	12	12	7	
Número de alunos por dia	alunos por ano	-										
Mensalidade	R\$	-										
Total receita academia	R\$000		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.12 Resumo receitas												
Receita com jogos	R\$000	3.367	9	42	63	84	105	210	210	211	121	
Receita com alimentação	R\$000	4.713	12	59	88	118	147	294	294	295	170	
Receitas de estacionamento	R\$000	1.912	5	24	36	48	60	119	119	120	69	
Receita com shows	R\$000	62.524	165	780	1.170	1.564	1.950	3.900	3.900	3.911	2.255	
Receitas de estacionamento dia de show	R\$000	10.358	27	129	194	259	323	646	646	648	373	
Receita com publicidade	R\$000	4.008	11	50	75	100	125	250	250	251	145	
Receita com aluguel comercial	R\$000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Receitas de estacionamento comercial	R\$000	6.208	-	33	117	157	196	392	392	392	227
Receitas de camarote	R\$000	1.940	5	24	36	49	61	121	121	121	70
Total receita restaurante	R\$000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total receita restaurante noite	R\$000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total receita academia	R\$000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de receitas	´R\$ 000	95.030	234	1.141	1.779	2.379	2.966	5.932	5.932	5.947	3.429
(+) Receita de contraprestação	R\$000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de receitas	R\$000	95.030	234	1.141	1.779	2.379	2.966	5.932	5.932	5.947	3.429

3. Indirect Taxes

ISS	% Revenues	5,00%									
PIS/Cofins	% Revenues	3,65%									
Indirect Taxes	´R\$ 000		20	99	154	206	257	513	513	514	297

4. Opex e despesas

4.0 Inflação e ramp-up de despesas

Inflação	% a.a.	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ramp-up de receitas	% de receita máx		50,00%	60,00%	70,00%	80,00%	90,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

4.1 Custos variáveis

Custo variável	% da receita	30%									
Receita com jogos	R\$000		9	42	63	84	105	210	210	211	121
Receita com shows	R\$000		165	780	1.170	1.564	1.950	3.900	3.900	3.911	2.255
Total custo variável	R\$000		52	247	370	495	617	1.233	1.233	1.236	713

Gastos com a concessão

Garantias e seguros - ano 1	´R\$ 000	-									
Garantias e seguros - demais anos	´R\$ 000	-									
Operations Flag	Days		154	365	365	366	365	365	365	366	211
Ano 1 - flag	dias		154	211	-	-	-	-	-	-	-
Demais anos - flag	dias		-	154	365	365	365	365	365	365	211
Garantias e seguros	´R\$ 000		-	-	-	-	-	-	-	-	-

Operação

Opex	R\$000/ano	1.276									
Despesas											
Escritório e pessoal	R\$000/ano	-									
Entidade verificadora	R\$000/ano	-									
Auditoria independente	R\$000/ano	-									
Total despesas	R\$000/ano	-									
Total Opex e despesas	´R\$ 000		590	1.522	1.646	1.774	1.892	2.509	2.509	2.515	1.450

5. Investments

5.1 Capex

Investimentos	´R\$ 000	10.000									
Construction Period	Days	366									
Construction Flag			154	212	-	-	-	-	-	-	-

Investments	´R\$000		4.208	5.792	-	-	-	-	-	-	-
5.2 Alavancagem											
Debt	% of Investments	20%									
Equity		80%									
Grace Period	Years	3									
Repayment Period	Years	14									
Debt Tenor	Years	17									
Interest Rate	% p.a.	3,50%									
Debt Disbursement		2.000	-	2.000	-	-	-	-	-	-	-
Equity Disbursement		8.000	4.208	3.792	-	-	-	-	-	-	-
5.2 Debt Account											
Auxiliary Equity Disbursement											
Drawdown			-	1.973	-	-	-	-	-	-	-
Amortization			-	-	-	-	(65)	(157)	(157)	-	-
Interest Paid			-	-	-	-	(31)	(49)	(22)	-	-
5.2 Reinvestimentos											
Reinvestimento - montantes											
Reinvestimento 1 - R\$	´R\$ 000	-									
Reinvestimento 2 - R\$	´R\$ 000	-									
Reinvestimento 3 - R\$	´R\$ 000	-									
Reinvestimento - ano											
Reinvestimento 1 - ano	ano	-									
Reinvestimento 2 - ano	ano	-									
Reinvestimento 3 - ano	ano	-									
Reinvestimentos											
Operations Flag	Days		154	365	365	366	365	365	365	366	211
Ano de operação	ano		0,4	1,4	2,4	3,4	4,4	9,4	14,4	19,4	20,0
Reinvestimentos	´R\$ 000		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Direct Taxes											
Gross Revenues			234	1.141	1.779	2.379	2.966	5.932	5.932	5.947	3.429
Presumed EBT for IR	% of Revenues	32%	75	365	569	761	949	1.898	1.898	1.903	1.097
Presumed EBT for CSLL	% of Revenues	32%	75	365	569	761	949	1.898	1.898	1.903	1.097
IR Tax Rate	% of EBT	25%									
CSLL Tax Rate	% of EBT	9%									
Total Payable Taxes			25	124	194	259	323	645	645	647	373
7. Working Capital											
Revenues	´R\$000		234	1.141	1.779	2.379	2.966	5.932	5.932	5.947	3.429
Costs	´R\$000		590	1.522	1.646	1.774	1.892	2.509	2.509	2.515	1.450

Creditor Days	Days	45	29	141	219	293	366	731	731	731	423
Debtors Days	Days	30	49	125	135	145	156	206	206	206	119
Working Capital Needs	´R\$000		(20)	16	84	147	210	525	525	525	304
Working Capital Investments	´R\$000		20	(35)	(69)	(63)	(63)	(63)	(0)	(0)	221

8. Cash Flow

Fluxo de caixa operacional

Receitas comerciais		95.030	234	1.141	1.779	2.379	2.966	5.932	5.932	5.947	3.429
(-) Impostos indiretos		(8.220)	(20)	(99)	(154)	(206)	(257)	(513)	(513)	(514)	(297)
(-) Custos e despesas		(45.297)	(590)	(1.522)	(1.646)	(1.774)	(1.892)	(2.509)	(2.509)	(2.515)	(1.450)
(-) Impostos diretos		(10.339)	(25)	(124)	(194)	(259)	(323)	(645)	(645)	(647)	(373)
(+) Receitas de contraprestação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Capital de giro		-	20	(35)	(69)	(63)	(63)	(63)	(0)	(0)	221
= Total fluxo de caixa operacional		31.174	(382)	(639)	(282)	78	432	2.202	2.265	2.270	1.531

Investment Cash Flows

(-) Capex Funded by Equity		(8.000)	(4.208)	(3.792)	-	-	-	-	-	-	-
(-) Capex Funded by Debt		(2.000)	-	(2.000)	-	-	-	-	-	-	-
(-) Reinvestimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Total Investment Cahs Flows		(10.000)	(4.208)	(5.792)	-						

Project Cash Flow

TIR		9,56%	(4.590)	(6.432)	(282)	78	432	2.202	2.265	2.270	1.531
VPL		(39)									

Funding Cash Flow

(+) Debt Drawdown		-	-	1.973	-	-	-	-	-	-	-
(-) Debt Repayment		-	-	-	-	-	(65)	(157)	(157)	-	-
(-) Interest Paid		-	-	-	-	-	(31)	(49)	(22)	-	-
= Total Funding Cash Flow		-	-	1.973	-	-	(97)	(206)	(179)	-	-

Equity Cash Flow

TIR		10,31%	(4.590)	(4.459)	(282)	78	335	1.995	2.085	2.270	1.531
VPL		(1.185)									

9. Fluxo de caixa (gráficos)

Fluxo de caixa do projeto

Ano		Fluxo de caixa do projeto - Arena (F	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035	2040	2041
Fluxo de caixa do projeto - Arena (R\$ m)	R\$000		(4,6)	(6,4)	(0,3)	0,1	0,4	2,2	2,3	2,3	1,5

Fluxo de caixa do acionista

Ano		Fluxo de caixa do acionista - Arena	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035	2040	2041
Fluxo de caixa do acionista - Arena (R\$ m)	R\$000		(4,6)	(4,5)	(0,3)	0,1	0,3	2,0	2,1	2,3	1,5

TIR

TIR do projeto	TIR do projeto	9,6%
TIR do acionista	TIR do acionista	10,3%

FIM