

AVALIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA – CONCEITOS BÁSICOS E ESTUDO DE CASOS

Eng. Eduardo Rottmann, M.Sc.,
FRICS, IBAPE/SP

Eng. Arival Cidade,
IBAPE/SP, IBAPE/BA, FRICS

Referências:

- Notas de aula – Avaliação Econômica – Pós-Graduação E.E.Mackenzie / IBAPE-SP – A. Benvenho e E. Rottmann
- ABNT NBR 14.653-4:2002

NBR 14.653-4



**ABNT - Associação
Brasileira de
Normas Técnicas**

Sede:
Rio de Janeiro
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar
CEP 20003-900 - Caixa Postal 1690
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: FAPX (21) 3974-2300
Fax: (21) 2240-6349/2220-6436
Endereço eletrônico:
www.abnt.org.br

Copyright © 2002.
ABNT - Associação Brasileira de
Normas Técnicas
Printed in Brazil
Impresso no Brasil
Todos os direitos reservados.

DEZ 2002	NBR 14653-4
Avaliação de bens	
Parte 4: Empreendimentos	
Origem: Projeto 02:134.02-001/4:2002 ABNT/CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil CE-02:134.02 - Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil NBR 14653-4 - Assets appraisal - Part 4: Business Descriptor: Appraisal Válida a partir de 30.01.2003	
Palavra-chave: Avaliação	16 páginas

NBR 14.653-4

NBR 14.653-4/2002 – Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos

- Primeira norma focada na avaliação de empreendimentos;
- Foi publicada em 2002, no âmbito da revisão das normas brasileiras de avaliação;
- A avaliação de empreendimentos era tratada de forma esparsa nas normas antigas;
- Focada no método da renda e fluxo de caixa descontado.

NBR 14.653-4

- ABNT: www.abnt.org.br
- TARGET: www.target.com.br

EMPREENDIMENTO

3.1.15

empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica, podendo ser imobiliário (por exemplo, loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo, hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural

NBR 14.653-1

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DE BASE IMOBILIÁRIA

3.28 empreendimento de base imobiliária: Empreendimento em imóvel destinado à exploração de comércio ou serviços (NBR 14.653-4)

3.32 empreendimento imobiliário: Empreendimento em imóvel destinado ao parcelamento do solo ou construção de benfeitorias, com o objetivo de venda das unidades geradas (NBR 14.653-4)

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS



EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA



EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA

Atributo	Empreendimento imobiliário	Empreendimento de base imobiliária
Postura do empreendedor	Vendedor	Proprietário ou gestor
Ciclo de investimentos iniciais	Curto a médio, conforme política de vendas	Médio a longo, conforme plano de implementação
Ciclo de retornos	Variável de curto a médio (expectativa)	Longo
Sensibilidade do modelo	Grande	Pequena a média
Variáveis-chave típicas	Custo de construção Velocidade de vendas	Custos operacionais Taxa de vacância Valores locativos

Casos Típicos de EBIs:

- Shopping Center
- Hotel – Empreendimentos de Hospedagem
- Edifício de Escritórios
- Usina de Açúcar e Álcool

ANÁLISE OPERACIONAL DO EMPREENDIMENTO

A operação do empreendimento deve ser descrita e caracterizada em relação à sua adequabilidade técnica, capacidade instalada, condições de manutenção e renovação, viabilidade de crescimento e indicadores de produção, produtividade e eficiência.

ANÁLISE OPERACIONAL DO EMPREENDIMENTO

- Neste item deve ser feita a descrição do empreendimento;
- Os indicadores responsáveis pela geração de caixa devem ser devidamente descritos (por exemplo, ABL discriminada por satélites e âncoras em shopping centers, número de quartos em hotéis, etc.);
- Manutenção e renovação: se o empreendimento recebe a devida manutenção (sobretudo industriais) e se há renovação (retrofits em empreendimentos de base imobiliária);

ANÁLISE OPERACIONAL DO EMPREENDIMENTO

- Viabilidade de crescimento: existência de gargalos e espaços para expansão;
- Indicadores de produção, produtividade e eficiência: basicamente para empreendimentos de transformação (capacidade de produção, quantas toneladas de cana para fabricar uma tonelada de açúcar, quantas toneladas de soja para produzir um metro cúbico de óleo, disponibilidade, etc.)

ANÁLISE SETORIAL E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.7.2 Diagnóstico do mercado

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado. (NBR 14.653-1/2001);

6.5 Diagnóstico do mercado

O profissional, conforme o tipo de bem, as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado. (NBR 14.653-1/2019).

ESTRUTURA DO FLUXO DE CAIXA

- 1 Receita líquida (1.1 + 1.2)**
 - 1.1 Receita bruta
 - 1.2 Deduções da receita bruta
- 2 Custo direto (2.1 + ... + 2.4)**
 - 2.1 Custo de mão-de-obra
 - 2.2 Custo de matéria-prima
 - 2.3 Custo de utilidades
 - 2.4 Custo de manutenção
 - 2.5 Custo direto de vendas
- 3 Resultado Bruto (1 + 2)**
- 4 Custo indireto (4.1 + ... + 4.4)**
 - 4.1 Despesas administrativas
 - 4.2 Despesas com *marketing*
 - 4.3 Despesas gerais
 - 4.4 Resultado de operações financeiras
- 5 Resultado operacional (3 + 4)**
- 6 Resultado não operacional (6.1 + 6.2)**
 - 6.1 Receitas não operacionais
 - 6.2 Despesas não operacionais
- 7 Resultado antes de tributação (5+6)**
- 8 Deduções da base tributária (8.1+8.2)**
 - 8.1 Depreciação contábil do ativo imobilizado
 - 8.2 Outras deduções da base tributária
- 9 Lucro tributável (7+8)**
- 10 Impostos e contribuições (10.1 + 10.2)**
 - 10.1 Imposto de renda
 - 10.2 Contribuição social sobre o lucro tributável
- 11 Resultado após a tributação (7 + 10)**
- 12 Investimento (12.1 + ... + 12.4)**
 - 12.1 Implantação
 - 12.2 Ampliação e melhorias
 - 12.3 Reposição/substituição/exaustão
 - 12.4 Necessidade de capital de giro
- 13 Renda líquida (11 + 12)**

ESTRUTURA DO FLUXO DE CAIXA

ESTRUTURA PARA FLUXO DE SHOPPING

Receitas

Aluguel mínimo
Aluguel complementar
Mail e mídia
Outras receitas
Total Receitas

Abatimentos sobre receita

Inadimplência
Descontos
Total abatimentos

Receita bruta

Impostos sobre receita

PIS
COFINS
Total Impostos sobre receita

Receita líquida

ESTRUTURA DO FLUXO DE CAIXA

ESTRUTURA PARA FLUXO DE SHOPPING

Despesas empreendedor
Despesas administrativas / financeiras
Taxa de administração
Participação FPP
Participação Condomínio
Total despesas empreendedor

Lucro antes da tributação (EBITDA)

Depreciação contábil

Lucro tributável

Impostos sobre o lucro
Imposto de renda
CSLL
Total impostos sobre lucro

Lucro líquido

(+) Depreciação contábil
(-) Fundo de reposição de ativos

FCLE

ESTRUTURA DO FLUXO DE CAIXA

ESTRUTURA PARA FLUXO DE HOTEL

Receitas brutas

RevPar (Hospedagem)
Alimentos
Bebidas
Outras receitas
Telecomunicações

(-) Impostos incidentes sobre receita

PIS
COFINS
ICMS
ISS

Receita operacional líquida

(-) Custos e despesas diretas

Apartamentos
Alimentos e bebidas
Telecomunicações
Outros departamentos

Resultado operacional bruto

ESTRUTURA DO FLUXO DE CAIXA

ESTRUTURA PARA FLUXO DE HOTEL

(-) Despesas operacionais

Administração
Marketing e vendas
Energia
Manutenção

Lucro antes de juros e impostos

(-) Depreciação contábil

Lucro tributável

(-) Impostos sobre lucro

Imposto de renda
Contribuição social

Lucro líquido

Depreciação contábil
Necessidade de capital de giro
Fundo de depreciação
Taxas e seguros

Renda líquida

Perpetuidade

Caixa líquido para desconto

ESTRUTURA DO FLUXO DE CAIXA

ESTRUTURA PARA FLUXO DE PRÉDIO DE ESCRITÓRIOS

Receitas

Receita de locação

Despesas - Vacância

Condomínio

IPTU

Property Management

Fundo de Reposição de Ativos

Perpetuidade

Fluxo de caixa livre

ESTRUTURA DO FLUXO DE CAIXA

ESTRUTURA PARA FLUXO DE USINA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL

Receita Bruta
Álcool hidratado
Álcool anidro
Açúcar VHP
(-) Deduções da receita bruta
(=) Receita líquida
(-) Custo direto
Cana
Mão de obra
Demais custos diretos
(=) Resultado bruto
(-) Custos indiretos
Despesas administrativas
Demais despesas
(-) Custo de manutenção
(=) Resultado operacional
(+) Resultado não operacional

ESTRUTURA DO FLUXO DE CAIXA

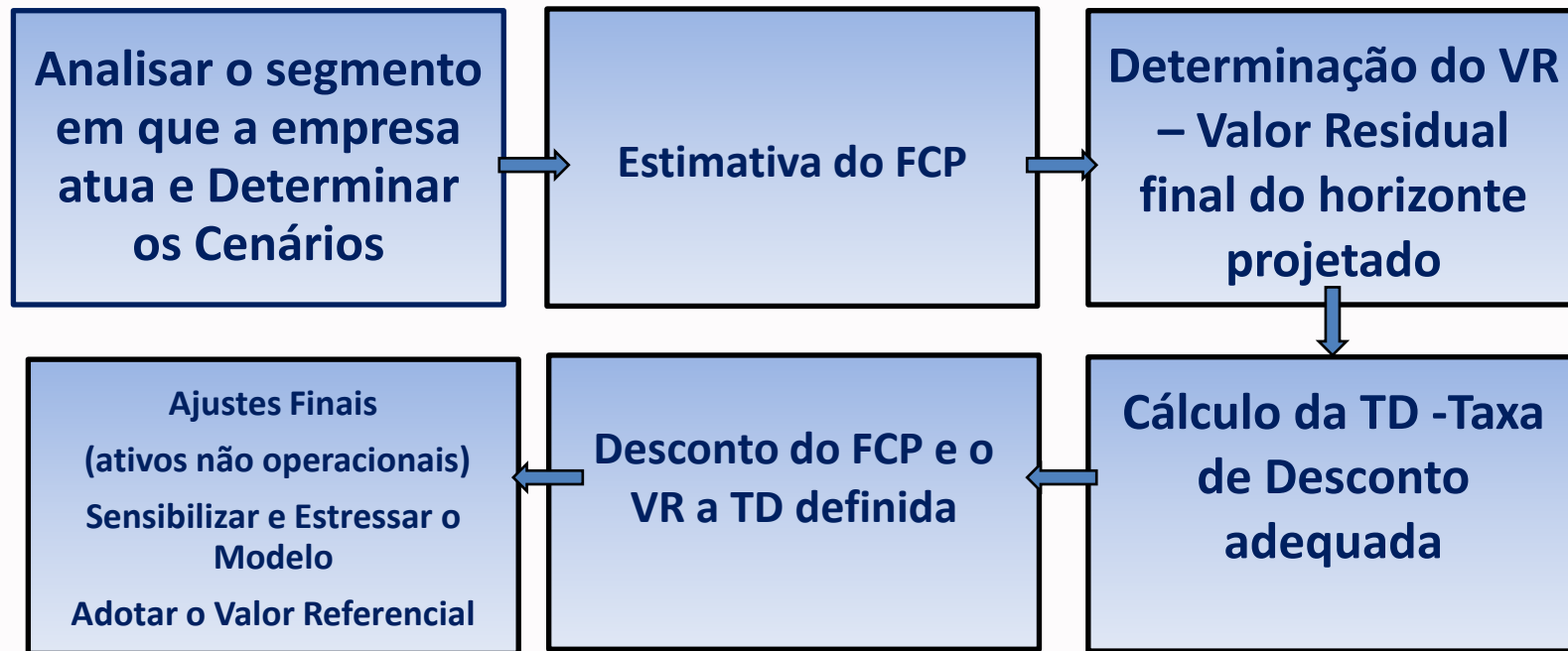
ESTRUTURA PARA FLUXO DE USINA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL

Receitas não operacionais
Despesas não operacionais
(=) Resultado antes da tributação
(-) Deduções da base tributária
Depreciação contábil do ativo imobilizado
Outras deduções de base tributária
(=) Lucro tributável
(-) Impostos e contribuições
Imposto de renda
Contribuição social sobre lucro tributável
(=) Resultado após tributação
(+) Depreciação contábil do ativo imobilizado
(=) Fluxo de caixa operacional líquido
(-) Investimentos
Investimentos em ativo fixo
Capital de giro
(=) FCLE - Fluxo de caixa livre da empresa

Na determinação da Avaliação Econômica de uma empresa ou de um empreendimento a metodologia do FCD - Fluxo de Caixa Descontado supõe que seu valor corresponde ao Valor Atual do Fluxo de Caixa Projetado descontado a ...

- uma taxa de desconto que busque refletir em função do segmento em que a empresa atua:
- a remuneração real esperada associado a um determinado risco
- o cenário no período em que se esta analisando a empresa ou o empreendimento

Esquema resumido



Estudos de caso:

- Avaliação de Hotel;
- Avaliação de Shopping Center;
- Avaliação de Pedreira;
- Avaliação de Faculdade



Obrigado a todos!

Eng. Eduardo Rottmann



(11) 99390-5002



Eduardo.rottman@contactoconsultores.com.br



Obrigado a todos!

Eng. Arival Cidade



(71) 999893700



acpel@svn.com.br



AVALIAÇÃO ECONÔMICA
MÉTODO AMERICANO



Empreendimento: CEMITÉRIO	OS nº 2006/071
Endereço Bahia	Salvador, 22 de março de 2006

Planilha Resumo da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$	Alternativa B
--	----------------------

RESULTADOS					TIR
	Taxa de Remuneração	Taxa de Risco	TMA	VALOR	
OTIMISTA	7,84%	3,00%	11,07%	6.460.468,57	12,34%
PROVÁVEL	8,25%	3,00%	11,50%	5.693.402,52	
PESSIMISTA	8,66%	3,00%	11,92%	4.958.460,36	
VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (arredondado)				R\$ 5.690.000,00	
Valor retirado da planilha de Fluxo de Caixa projetado em anexo					

AVALIAÇÃO ECONÔMICA

MÉTODO AMERICANO



Empreendimento: CEMITÉRIO	OS nº 2006/071
Endereço Bahia	Salvador, 22 de março de 2006

Planilha de Entrada de Dados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

Dados de Entrada A					sepultamentos
Total de:	1ª Etapa	1º ano	mês	jazigos	
	2ª Etapa	2º ano	143	1.710	3.420
	3ª Etapa	3º ano	143	1.710	3.420
	4ª Etapa	4º ano	143	1.710	3.420
	5ª Etapa	5º ano	143	1.710	3.420
	TOTAL	jazigos		8.550	17.100
Taxa de Ocupação		%	100,00%		
		%	100,00%		
Preço Médio dos Jazigos		R\$	6.500,00	Alternativa B	
Preços de Outros Serviços	Tx. Abertura	R\$/sep	210,00		
	Tx. Sepultamento	R\$/sep	157,00		
	Tx. Capela	R\$/sep	179,00		
	Tx. Lápide	R\$/sep	112,00		
	Tx. Urna	R\$/sep	110,00		
	Tx. Manutenção	R\$/sep	78,00		
Incremento Anual	no preço	%	0,00%		
	na ocupação	%	0,00%		
Taxas	Remuneração de Capital		8,25%		
	Risco		3,00%		
Dados de Entrada B					
Receitas c/ Venda de Jazigos	1º ano			11.115.000,00	
	2º ano			11.115.000,00	
	3º ano			11.115.000,00	
	4º ano			11.115.000,00	
Total				44.460.000,00	
Outras Receitas	Tx. Abertura	R\$/sep	210,00	3.591.000,00	
	Tx. Sepultamento	R\$/sep	157,00	2.684.700,00	
	Tx. Capela	R\$/sep	179,00	3.060.900,00	
	Tx. Lápide	R\$/sep	112,00	1.915.200,00	
	Tx. Urna	R\$/sep	110,00	1.881.000,00	
	Tx. Manutenção JAZIGO x ANO	R\$/sep	78,00	13.132.800,00	
Total				13.132.800,00	
Despesas e Custos	Despesas Comerciais		5,00%	2.223.000,00	
	Despesas Financeiras		0,00%		
	Custos Diretos		30,00%	3.939.840,00	
	Custos Indiretos		15,00%	1.969.920,00	
	Outras Despesas		5,00%	656.640,00	
	Total de Despesas/Custos	R\$	55,00%	8.789.400,00	
Cálculo do Faturamento					
Faturamento Anual Bruto	Faturamento c/ venda de Jazigos	R\$	44.460.000,00	57.592.800,00	anual
	Faturamento c/ Outras Receitas	R\$	13.132.800,00		8.892.000,00
Investimentos					1.313.280,00
Investimento			já incorridos	a incorrer	
	Terreno	0,00%	2.675.000,00		
	Máquinas e Equipamentos	1,41%		500.000,00	
	Edificações	14,08%	27.325.000,00	5.000.000,00	
	SUB OTAL	15,49%	30.000.000,00	5.500.000,00	
	TOTAL			35.500.000,00	
Dados p/ Cálculo de Impostos e Taxas					
Imposto de Renda	Valor Base			240.000,00	
	Alíquota		até base	15%	
			s/excedente	25%	
CSSL				9,00%	
Dados p/ Cálculo da Depreciação Anual					
Máquinas e Equipamentos	Valor Base de Cálculo		32.825.000,00		
	Valor depreciável		462.323,94		
	Tempo depreciação anos		30		
	Taxa de depreciação anual		3%		
	Depreciação anual			15.410,80	
Edificações	Valor depreciável		4.623.239,44		
	Tempo depreciação anos		30		
	Taxa de depreciação anual		3%		
	Depreciação anual			154.107,98	

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

AVALIAÇÃO ECONÔMICA
MÉTODO AMERICANO



CEMITÉRIO				OS nº	2006/071
Bahia				Salvador, 22 de março de 2006	

Alternativa B

Valores Econômicos do empreendimento para três Cenários				
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade	VPL - Valor Presente Líquido do Fx. Caixa	VP - Valor Presente do Valor Residual	TOTAL
OTIMISTA	11,07%	1.676.033,11	4.784.435,46	6.460.468,57
PROVÁVEL	11,50%	1.088.189,11	4.605.213,41	5.693.402,52
PESSIMISTA	11,92%	525.111,73	4.433.348,63	4.958.460,36

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

Valor Econômico do Empreendimento (ADOTADO) =		R\$ 5.690.000,00	12,34%
--	--	-------------------------	---------------

Fluxo de Caixa Projetado do Empreendimento - valores em R\$

ANOS											
	1	2	3	4	5	6 (PAY BACK)	7	8	9	10	
1 RECEITA LÍQUIDA	6.761.340	11.340.720	11.474.100	11.607.480	11.740.860	7.739.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460
1.1 Receita Bruta	7.205.940	11.918.320	11.918.700	12.052.080	12.185.460	7.739.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460
1.1.1 Venda de Jazigos	4.446.000	8.892.000	8.892.000	8.892.000	8.892.000	4.446.000					
1.1.2 Tx. de Manutenção	133.380	266.760	400.140	533.520	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900
1.1.3											
1.1.4 Outras Receitas	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560
1.2 Deduções da Receita Bruta	444.600	444.600	444.600	444.600	444.600	0	0	0	0	0	0
1.2.1 Invest. Inicial											
1.2.2 Despesas Comerciais	444.600	444.600	444.600	444.600	444.600						
2 CUSTO DIRETO	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968
2.1 Custos Variáveis											
2.2 Custos fixos	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968
2.3 Outros Custos											
3 RESULTADO BRUTO	5.973.372	10.552.752	10.686.132	10.819.512	10.952.892	6.951.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492
4 CUSTO INDIRETO	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312
4.1 Despesas variáveis											
4.2 Despesas fixas	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984
4.3 Despesas juros											
4.4 Outras Despesas	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328
5 RESULTADO OPERACIONAL	5.448.060	10.027.440	10.160.820	10.294.200	10.427.580	6.426.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180
6 RESULTADO NÃO OPERACIONAL											
7 RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO	5.448.060	10.027.440	10.160.820	10.294.200	10.427.580	6.426.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180
8 DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	0	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519
8.1 Depreciação de obras/equipamentos	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	0	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519
8.2 Deduções por reformas											
9 LUCRO TRIBUTÁVEL	5.278.541	9.857.921	9.991.301	10.124.681	10.258.061	6.426.180	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661
10 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	1.622.517	3.050.948	3.092.553	3.134.157	3.175.762	1.980.497	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793
10.1 IMPOSTO DE RENDA	1.186.675	2.236.991	2.267.583	2.298.175	2.328.766	1.449.894	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289
10.2 CSSL	435.843	813.957	824.970	835.983	846.996	530.602	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504
11 RESULTADO PÓS- TRIBUTAÇÃO	3.656.024	6.806.973	6.898.749	6.990.524	7.082.299	4.445.683	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868
12 INVESTIMENTOS	33.850.000										
12.1 Terreno e Obras	30.000.000										
12.2 Obras de Conclusão	3.850.000	1.650.000									
13 RENDA LÍQUIDA	-30.024.457	6.976.492	7.068.267	7.160.043	7.251.818	4.445.683	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387
14 RENDA LÍQUIDA ACUMULADA	-30.024.457	-23.047.965	-15.979.698	-8.819.655	-1.567.838	2.877.846	4.317.232	5.756.619	7.196.006	8.635.392	

CEMITÉRIO

Bahia

Alternativa B

Valores Econômicos do empreendimento para três Cenários				
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade	VPL - Valor Presente Líquido do Fx. Caixa	VP - Valor Presente do Valor Residual	TOTAL
OTIMISTA	11,07%	1.676.033,11	4.784.435,46	6.460.468,57
PROVÁVEL	11,50%	1.088.189,11	4.605.213,41	5.693.402,52
PESSIMISTA	11,92%	525.111,73	4.433.348,63	4.958.460,36

Valor Econômico do Empreendimento (ADOTADO) = R\$ 5.690.000,00

TIR

12,34%

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D

Responsável Técnico

Fluxo de Caixa Projetado do Empreendimento - valores em R\$

ANOS										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 RECEITA LÍQUIDA	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460
1.1 Receita Bruta	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460
1.1.1 Venda de Jazigos										
1.1.2 Tx. de Manutenção	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900
1.1.3										
1.1.4 Outras Receitas	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560
1.2 Deduções da Receita Bruta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.1 Invest. Inicial										
1.2.2 Despesas Comerciais										
2 CUSTO DIRETO	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968
2.1 Custos Variáveis										
2.2 Custos fixos	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968
2.3 Outros Custos										
3 RESULTADO BRUTO	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492
4 CUSTO INDIRETO	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312
4.1 Despesas variáveis										
4.2 Despesas fixas	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984
4.3 Despesas juros										
4.4 Outras Despesas	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328
5 RESULTADO OPERACIONAL	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180
6 RESULTADO NÃO OPERACIONAL										
7 RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180
8 DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519
8.1 Depreciação de obras/equipamentos	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519
8.2 Deduções por reformas										
9 LUCRO TRIBUTÁVEL	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661
10 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793
10.1 IMPOSTO DE RENDA	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289
10.2 CSSL	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504
11 RESULTADO PÓS-TRIBUTAÇÃO	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868
12 INVESTIMENTOS										
12.1 Terreno e Obras										
12.2 Obras de Conclusão										
13 RENDA LÍQUIDA	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387
14 RENDA LÍQUIDA ACUMULADA	10.074.779	11.514.165	12.953.552	14.392.939	15.832.325	17.271.712	18.711.098	20.150.485	21.589.871	23.029.258

CEMITÉRIO
Bahia

Alternativa B

Valores Econômicos do empreendimento para três Cenários				
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade	VPL - Valor Presente Líquido do Fx. Caixa	VP - Valor Presente do Valor Residual	TOTAL
OTIMISTA	11,07%	1.676.033,11	4.784.435,46	6.460.468,57
PROVÁVEL	11,50%	1.088.189,11	4.605.213,41	5.693.402,52
PESSIMISTA	11,92%	525.111,73	4.433.348,63	4.958.460,36

Valor Econômico do Empreendimento (ADOTADO) =

R\$ 5.690.000,00

TIR
12,34%

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

Fluxo de Caixa Projetado do Empreendimento - valores em R\$

ANOS											
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
1 RECEITA LÍQUIDA	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460
1.1 Receita Bruta	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460	3.293.460
1.1.1 Venda de Jazigos											
1.1.2 Tx. de Manutenção	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900	666.900
1.1.3											
1.1.4 Outras Receitas	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560	2.626.560
1.2 Deduções da Receita Bruta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.1 Invest. Inicial											
1.2.2 Despesas Comerciais											
2 CUSTO DIRETO	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968
2.1 Custos Variáveis											
2.2 Custos fixos	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968	787.968
2.3 Outros Custos											
3 RESULTADO BRUTO	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492	2.505.492
4 CUSTO INDIRETO	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312	525.312
4.1 Despesas variáveis											
4.2 Despesas fixas	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984	393.984
4.3 Despesas juros											
4.4 Outras Despesas	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328	131.328
5 RESULTADO OPERACIONAL	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180
6 RESULTADO NÃO OPERACIONAL											
7 RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180	1.980.180
8 DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519
8.1 Depreciação de obras/equipamentos	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519	169.519
8.2 Deduções por reformas											
9 LUCRO TRIBUTÁVEL	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661	1.810.661
10 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793	540.793
10.1 IMPOSTO DE RENDA	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289	391.289
10.2 CSSL	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504	149.504
11 RESULTADO PÓS- TRIBUTAÇÃO	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868	1.269.868
12 INVESTIMENTOS											
12.1 Terreno e Obras											
12.2 Obras de Conclusão											
13 RENDA LÍQUIDA	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387	1.439.387
14 RENDA LÍQUIDA ACUMULADA	24.468.645	25.908.031	27.347.418	28.786.804	30.226.191	31.665.578	33.104.964	34.544.351	35.983.737	37.423.124	

AVALIAÇÃO ECONÔMICA
Planilha de Resultados

Empreendimento: **COLÉGIO**
Endereço: **BAHIA**
OS nº: **2008 / 0116**

Planilha de Resultados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

RESULTADOS				
	Taxa de Remuneração	Taxa de Risco	TMA	VALOR
OTIMISTA	6,64%	0,95%	7,65%	8.901.327,34
PROVÁVEL	6,64%	1,00%	7,70%	8.852.184,79
PESSIMISTA	6,64%	1,05%	7,75%	8.803.270,48
VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (arredondado)				R\$ 8.850.000,00
#NOME?				
Valor retirado da planilha de Fluxo de Caixa projetado em anexo				

Composição do Valor Total do Empreendimento

Empreendimento	Valor Total
COLÉGIO	R\$ 8.850.000,00
TOTAL	R\$ 8.850.000,00

	COLÉGIO
Valor Terreno	831.805,45
Valor Edificações	3.440.547,65
Valor das Maquinas e Equipamentos	527.905,61
Valor da Marca	343.240,19
Valor Econômico - Valor Patrimonial	3.706.501,10
Valor Econômico	8.850.000,00

Salvador, 05 de junho de 2008

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

AVALIAÇÃO ECONÔMICA

Empreendimento: GRUPO DE ENSINO	OS nº 2008 / 0116
Endereço: BAHIA	Salvador, 05 de junho de 2008

Planilha de Entrada de Dados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

COLÉGIO		2	Situação Atual			Futura Ampliação			Total
Dados de Entrada_A									
RECEITAS - Ocupação - Vacância - Aluguel Mínimo - Overage - Incrementos									
			Receita Anual			Receita Anual			
			Instalada	Vacância Inadimplência	EFetiva	Instalada	Ocupação Vacância Inadimplência	Evetiva	
RECEITAS	Receita da Faculdade	0	6.800.000	0,00%	0			0	0,00
	Receita do Colégio	1	2.912.000	0,00%	2.912.000			0	2.912.000,00
					0			0	0,00
					0			0	0,00
					0			0	0,00
					0			0	0,00
					0			0	0,00
					0			0	0,00
					0			0	0,00
					0			0	0,00
TOTAL			2.912.000,00			0,00			2.912.000,00
Incremento Médio Anual	nas receitas anuais	%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	Retirado dos Gráficos de Tendência
		%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	nas despesas	%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	

Dados de Entrada_B											
Taxas - Inadimplência											
Taxas	COP- Custo de Oportunidade (remun. capital)		6,64%			6,64%			6,64%		SELIC projetada - IPCA projetado
	Taxa de Risco (provável)	não sistemático ou diversificável	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
		sistemático ou de mercado	1,05%	1,00%	0,95%	1,05%	1,00%	0,95%	1,05%	1,00%	
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade		7,70%			7,70%			7,70%		
	Juros de Financiamento		0,00%			0,00%			0,00%		
	Inadimplência média		0,00%			0,00%			0,00%		
Já computada nas receitas											

Dados de Entrada_C										
Custos e Despesas										
Custos Anual	Mercadorias e Serviços	%		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 - Retirado dos relatórios fornecidos e ou do segmento de mercado	
	Outros Custos	R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
	Total de Custos	R\$	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
Despesas Anual	M. de Obra, Encargos e Benefícios	R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 - A despesa marginal é igual a 0,00% da despesa atual	
	Correntes e Consumos	R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
	Seguros, Contrib., Impostos e D. Legais	R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
	Manutenção e Conservação	R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
	Operacionais e não Operacionais	R\$	2.052.232,44	70,48%	0,00	70,48%	2.052.232,44	100,00%		
	Outras Despesas	Monitora Ambiental	R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00		0,00%
		Jurídicas	R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00		0,00%
		Financeiras	R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00		0,00%
	Total de Despesas	R\$	2.052.232,44	70,48%	0,00	0,00%	2.052.232,44	100,00%		
	TOTAL DE CUSTOS E DESPESAS	R\$	2.052.232,44	70,48%	0,00	0,00%	2.052.232,44	100,00%		
Custo de Reedição	Terreno (m2)			831.805,45	17%	0,00	0%	831.805,45	17%	Retirado do Laudo Fornecido
	Máquinas e Equipamentos			527.905,61	11%	0,00	0%	527.905,61	11%	Material Fornecido
	Edificações (m2)	Civis		3.440.547,65	72%	0,00	0%	3.440.547,65	72%	Retirado do Laudo Fornecido
		Outras		0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	
	TOTAL			4.800.258,70	100%	0,00	0%	4.800.258,70	100%	

Dados para Cálculos de Impostos e Contribuições				Já computado nas despesas	Outros Dados			
Imposto de Renda	Valor Base	240.000,00			Investimento Inicial	Ter+Edif	R\$	4.800.258,70
	Alíquota	até base	15%			Marca	R\$	343.240,19
		s/excedente	10%		Sd. devedor Financº		R\$	0,00
CSSL	9%	ICMS	17%		Custo de Ampliação		R\$	0,00
Dados p/ Cálculo da Depreciação Anual								
	Valor Base de Cálculo	R\$	3.968.453,26				3.968.453,26	
Máquinas e Equipamentos	Valor depreciável	R\$	527.905,61			0,00	527.905,61	
	Tempo depreciação	anos	10			10	10	
	Taxa de depreciação anual	%	10%			10%	10%	
	Depreciação anual	R\$	52.790,56			0,00	52.790,56	
Edificações	Valor depreciável	R\$	3.440.547,65			0,00	3.440.547,65	
	Tempo depreciação	anos	50			50	50	
	Taxa de depreciação anual	%	2%			2%	2%	
	Depreciação anual	R\$	68.810,95			0,00	68.810,95	

ACP Empreendimentos Ltd

CNPJ / MF: 02.231.414/0001

Engº Arival Cidade

CREA/BA : 3758-D

Responsável Técnico

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

AVALIAÇÃO ECONÔMICA

GRUPO DE ENSINO - BAHIA				
Valores Econômicos do empreendimento para três Cenários				
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade	VPL - Valor Presente Líquido do Fx. <i>Cálculo</i>	VP - Valor Presente do Valor Residual	TOTAL
OTIMISTA	7,65%	4.550.317	4.351.010	8.901.327
PROVÁVEL	7,70%	4.522.666	4.329.518	8.852.185
PESSIMISTA	7,75%	4.495.127	4.308.143	8.803.270
Valor Econômico do Empreendimento (ADOTADO)				8.850.000,00

GRUPO DE ENSINO

COLÉGIO

Fluxo de Caixa Projetado do Empreendimento - valores em R\$

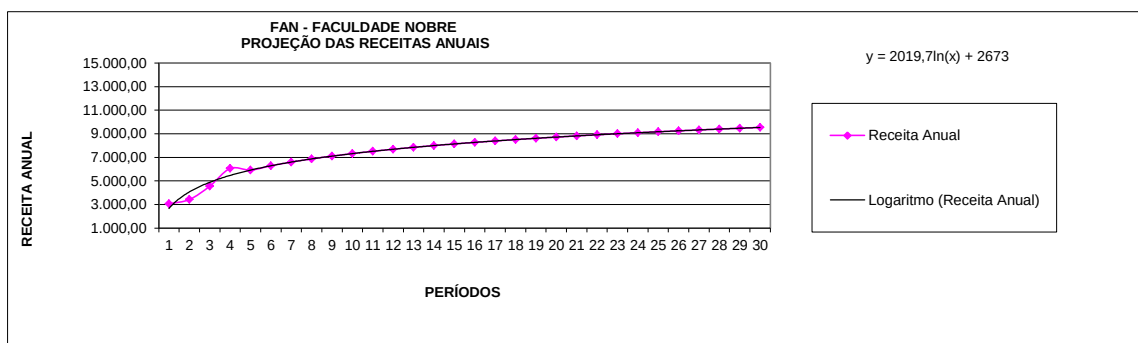
				ANOS											
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	RECEITA LÍQUIDA				2.912.000	3.057.600	3.210.480	3.371.004	3.539.554	3.716.532	3.902.359	4.097.476	4.302.350	4.517.468	
1.1	Receita Bruta				2.912.000	3.057.600	3.210.480	3.371.004	3.539.554	3.716.532	3.902.359	4.097.476	4.302.350	4.517.468	
	1.1.1 Receita Bruta de Anuidades				2.912.000	3.057.600	3.210.480	3.371.004	3.539.554	3.716.532	3.902.359	4.097.476	4.302.350	4.517.468	
	1.1.2				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1.1.3 Outras Receitas				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1.1.4 Inadimplência				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.2	Deduções da Receita Bruta				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1.2.1 Invest. Inicial														
	1.2.2 Impostos propor. computado no item 2.2.3.2				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1.2.2.1 ISS 0 0%				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1.2.2.2 PIS LR 0 0,00%				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1.2.2.3 COFINS LR 0 0,00%				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1.2.2.4 ICMS aplicado sobre 10% 0 0%				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	CUSTO DIRETO				2.052.232	2.072.755	2.093.482	2.114.417	2.135.561	2.156.917	2.178.486	2.200.271	2.222.274	2.244.496	
2.1	Custos Variáveis Mercadoria e Serviços 0,00				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2	Custos fixos				2.052.232	2.072.755	2.093.482	2.114.417	2.135.561	2.156.917	2.178.486	2.200.271	2.222.274	2.244.496	
	2.2.1 Pessoal				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.1.1 Mão de Obra/Encargos e Benefícios -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.1.2 -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.2 Manutenção				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.2.1 Manutenção e Conservação -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.2.2 -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.2.3 -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.2.4 -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.3 Outros				2.052.232	2.072.755	2.093.482	2.114.417	2.135.561	2.156.917	2.178.486	2.200.271	2.222.274	2.244.496	
	2.2.3.1 Correntes e Consumos -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.3.2 Seguros, Contrib., Impostos, e D. Legais -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.2.3.3 Operacionais e não Operacionais 2.052.232,44				2.052.232	2.072.755	2.093.482	2.114.417	2.135.561	2.156.917	2.178.486	2.200.271	2.222.274	2.244.496	
	2.2.3.4 Outras Despesas -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.3	Outros Custos			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	RESULTADO BRUTO				859.768	984.845	1.116.998	1.256.587	1.403.993	1.559.615	1.723.872	1.897.205	2.080.077	2.272.971	
4	CUSTO INDIRETO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	4.1 Despesas variáveis				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	4.2 Despesas fixas				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	4.3 Despesas c/ financº 0,00% aa 0 -				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	4.4 Outras Despesas				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	RESULTADO OPERACIONAL				859.768	984.845	1.116.998	1.256.587	1.403.993	1.559.615	1.723.872	1.897.205	2.080.077	2.272.971	
6	RESULTADO NÃO OPERACIONAL														
7	RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO				859.768	984.845	1.116.998	1.256.587	1.403.993	1.559.615	1.723.872	1.897.205	2.080.077	2.272.971	
8	DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA				121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	
	8.1 Depreciação de obras/equipamentos computado no item 2.2.3.2				121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	121.602	
	8.2 Deduções por reformas														
9	LUCRO TRIBUTÁVEL				738.166	863.244	995.396	1.134.985	1.282.391	1.438.013	1.602.271	1.775.604	1.958.475	2.151.370	
10	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES - computado no item 2.2.3.2 vir. base IR				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	10.1 IMPOSTO DE RENDA 0 0% 0% 240.000,00				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	10.2 CSSL 0 0%				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11	RESULTADO PÓS- TRIBUTAÇÃO				738.166	863.244	995.396	1.134.985	1.282.391	1.438.013	1.602.271	1.775.604	1.958.475	2.151.370	
12	INVESTIMENTOS				5.143.499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	12.1 Investimentos e Custos Iniciais			5.143.498,90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	12.2 Reformas e Ampliações 2 anos 0,00				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13	RENDA LÍQUIDA anual				-5.143.499	859.768	984.845	1.116.998	1.256.587	1.403.993	1.559.615	1.723.872	1.897.205	2.080.077	2.272.971
14	RENDA LÍQUIDA acumulada				-5.143.499	-4.283.731	-3.298.886	-2.181.888	-925.302	478.691	2.038.306	3.762.179	5.659.384	7.739.461	10.012.432

PROJEÇÃO DOS VALORES ANUAIS DAS RECEITAS E DO INCREMENTO ANUAL
GRUPO DE ENSINO

Valores em R\$ x 1000

Ano	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016
Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Receita Anual	3.064,00	3.427,00	4.559,00	6.063,00	5.923,06	6.291,35	6.602,74	6.872,47	7.110,39	7.323,22	7.515,75	7.691,51	7.853,20
Incremento Anual		11,85%	33,03%	32,99%	-2,31%	6,22%	4,95%	4,09%	3,46%	2,99%	2,63%	2,34%	2,10%
Ano	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05
Período	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Receita Anual	8.002,90	8.142,26	8.272,63	8.395,09	8.510,55	8.619,77	8.723,38	8.821,94	8.915,91	9.005,70	9.091,67	9.174,13	9.253,36
Incremento Anual	1,91%	1,74%	1,60%	1,48%	1,38%	1,28%	1,20%	1,13%	1,07%	1,01%	0,95%	0,91%	0,86%
Ano	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05						
Período	27	28	29	30	31	32	33						
Receita Anual	9.329,59	9.403,05	9.473,94	9.542,42	9.608,65	9.672,79	9.734,95						
Incremento Anual	0,82%	0,79%	0,75%	0,72%	0,69%	0,67%	0,64%						

INCREMENTO MÉDIO ANUAL das RECEITA	8,17%
---	--------------



Salvador, 05 de junho de 2008

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

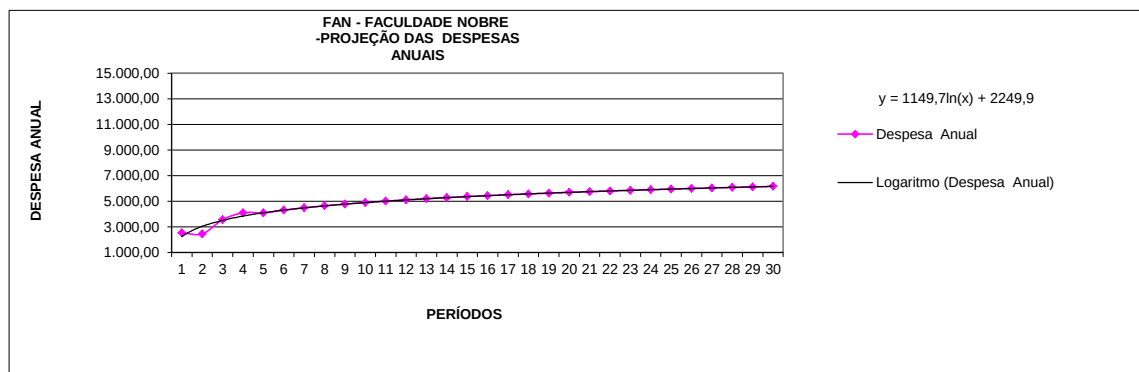
**PROJEÇÃO DOS VALORES ANUAIS DAS DESPESAS E DO INCREMENTO ANUAL
GRUPO DE ENSINO**

Valores em R\$ x 1000

Ano	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016
Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Despesa Anual	2.535,00	2.455,00	3.564,00	4.101,00	4.099,85	4.309,52	4.486,80	4.640,36	4.775,81	4.896,97	5.006,58	5.106,64	5.198,69
Incremento Anual		-3,16%	45,17%	15,07%	-0,03%	5,11%	4,11%	3,42%	2,92%	2,54%	2,24%	2,00%	1,80%
Ano	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05
Período	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Despesa Anual	5.283,92	5.363,26	5.437,48	5.507,20	5.572,93	5.635,10	5.694,09	5.750,20	5.803,70	5.854,82	5.903,76	5.950,71	5.995,81
Incremento Anual	1,64%	1,50%	1,38%	1,28%	1,19%	1,12%	1,05%	0,99%	0,93%	0,88%	0,84%	0,80%	0,76%
Ano	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05	jul/05						
Período	27	28	29	30	31	32	33						
Despesa Anual	6.039,21	6.081,04	6.121,39	6.160,38	6.198,09	6.234,60	6.269,98						
Incremento Anual	0,72%	0,69%	0,66%	0,64%	0,61%	0,59%	0,57%						

INCREMENTO MÉDIO ANUAL das RECEITA

6,37%



Salvador, 05 de junho de 2008

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

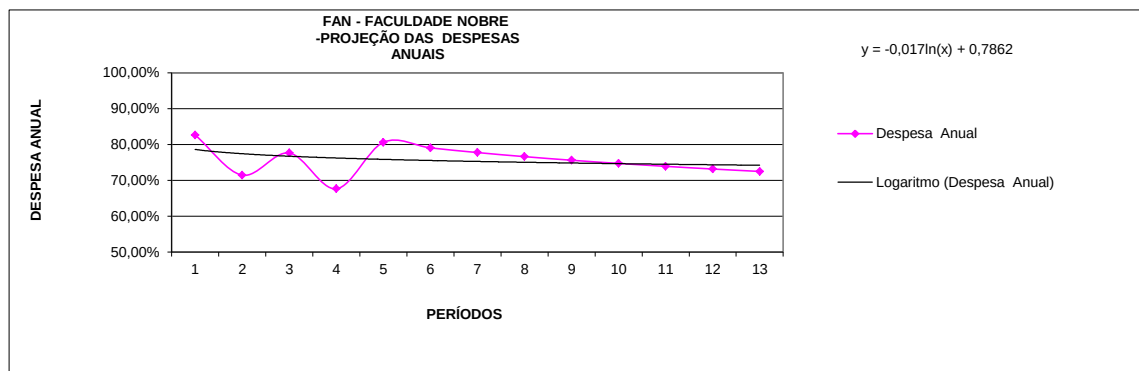
PROJEÇÃO DOS PERCENTUAIS ANUAIS DAS DESPESAS x AS RECEITAS
GRUPO DE ENSINO

Valores em R\$ x 1000

Ano	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016
Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Relação Anual	82,64%	71,46%	77,63%	67,65%	80,6%	79,1%	77,7%	76,6%	75,6%	74,7%	73,9%	73,2%	72,5%

INCREMENTO MÉDIO ANUAL das RECEITA

70,48%



Salvador, 05 de junho de 2008

ACP Empreendimentos Ltda.
 CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
 Engº Arival Cidade
 CREA/BA : 3758-D
 Responsável Técnico

SÉRIE ANUAL HOTEL PE	18,18%	21,21%	21,85%	21,35%	20,00%
	mai-20	mai-21	mai-22	mai-23	mai-24
Receitas					
Hospedagem	5.906.038,64	3.312.286,51	5.728.308,02	6.909.568,54	8.254.195,39
Alimentos e bebidas	1.073.813,58	702.385,30	1.251.704,24	1.475.378,80	1.650.905,64
Receitas secundárias	2.082.951,60	1.521.799,69	1.953.947,76	2.465.431,95	2.500.294,22
Total das receitas	9.062.803,82	5.536.471,49	8.933.960,01	10.850.379,29	12.405.395,25
Despesas operacionais					
Custos de alimentos e bebidas	-441.860,64	-291.514,03	-511.563,78	-645.683,71	-697.178,16
<i>Custos A&B / Receitas A&B</i>	<i>41,15%</i>	<i>41,50%</i>	<i>40,87%</i>	<i>43,76%</i>	<i>42,23%</i>
Outros custos de vendas e serviços	-17.676,38	-1.631,64	-19.013,14	-21.882,19	-37.607,66
Despesas com pessoal	-1.364.760,21	-1.072.517,25	-1.186.587,87	-1.514.270,07	-1.631.847,98
Utilidades e serviços públicos	-590.218,62	-525.755,21	-866.168,88	-760.610,28	-589.584,28
Conservação e manutenção	-287.844,22	-238.645,34	-347.132,06	-365.741,89	-296.309,06
Provisões operacionais	4.342,27	149.777,95	1.660,65	-15.374,68	19.789,60
Outras despesas operacionais	-1.188.334,19	-904.132,96	-1.172.902,06	-1.335.198,31	-1.535.813,33
Gastos com veículos e deslocamentos	-33.166,60	-1.128,07	-10.660,43	-32.652,85	-37.074,94
Compras compartilhadas	31.938,70	8.958,61	18.965,72	16.957,04	26.182,93
Honorários	-57.847,12	-31.958,92	-28.725,01	-54.470,86	-47.428,25
Total das despesas operacionais	-3.945.427,00	-2.908.546,87	-4.122.126,86	-4.728.927,81	-4.826.871,14
Resultado operacional	5.117.376,83	2.627.924,62	4.811.833,15	6.121.451,48	7.578.524,11
Despesas diversas					
Distribuição & Revenue Fees	-282.992,69	-109.767,23	-220.054,38	-297.816,54	-349.931,17
Serviços Marchands : Tecnologia	-33.782,44	-39.249,52	-56.466,20	-80.067,56	-102.175,99
Serviços Marchands : Programas de Fidelidade	-93.844,66	-34.766,48	-46.951,52	-52.350,15	-53.700,58
Outros Serviços Marchands	-194.267,74	-156.408,19	-165.668,69	-159.148,81	-155.153,42
FeesRoyalties Uso de Marca (Saldo Interno)	-147.650,94	-82.807,16	-143.207,70	-172.739,21	-206.354,88
BasicFees (Saldo Interno)	-115.262,45	-66.583,36	-116.484,86	-138.878,37	-164.072,35
Impostos e Taxas / Seguros / Condomínio	-2.742.456,40	-1.403.316,77	-2.446.297,33	-2.847.121,61	-2.958.820,40
<i>Impostos e taxas / receita bruta</i>	<i>30,26%</i>	<i>25,35%</i>	<i>27,38%</i>	<i>26,24%</i>	<i>23,85%</i>
Aluguéis Imobiliários	-1.683.123,13	-437.837,58	-1.354.797,72	-2.132.540,38	-3.160.442,73
Arrendamentos variável pessoa jurídica	-1.403.698,98	-276.421,47	-1.072.411,84	-1.795.865,46	-2.762.691,52
<i>Arrendamento variável / receita bruta</i>	<i>15,49%</i>	<i>4,99%</i>	<i>12,00%</i>	<i>16,55%</i>	<i>22,27%</i>
Fundo de reserva	-279.424,15	-161.416,11	-282.385,88	-336.674,92	-397.751,21
<i>Fundo de reserva / receita bruta</i>	<i>3,08%</i>	<i>2,92%</i>	<i>3,16%</i>	<i>3,10%</i>	<i>3,21%</i>
Total despesas diversas	-5.293.380,44	-2.330.736,28	-4.549.928,39	-5.880.662,64	-7.150.651,53
Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização	-176.003,62	297.188,34	261.904,76	240.788,83	427.872,58
Resultado financeiro	13.781,70	9.229,70	34.758,65	67.742,23	13.400,82
Perdas e ganhos de câmbio	385,90	141,18	-259,48	567,23	-1.717,35
Lucro antes dos impostos	-161.836,01	306.559,21	296.403,93	309.098,29	439.556,06
Impostos sobre benefícios	-20.404,51	-13.985,29	-50.393,58	-66.984,15	-8.384,54
Lucro líquido	-182.240,53	292.573,92	246.010,35	242.114,13	431.171,51

HOTEL PE

HOTEL PE	Valor
Pessimista	13.083.766,27
Base	24.807.524,04
Otimista	36.263.666,16
Valor de mercado do empreendimento	24.807.524,04
Participação FUNCEF	70%
Valor de mercado participação FUNCEF	17.365.266,83

HOTEL PE

HOTEL PE	2025	Justificativa	Evolução	Justificativa
Receita hospedagem	8.831.989,06	Evolução média últimos 5 anos	7,00%	Evolução média últimos 5 anos
Receita alimentos e bebidas	1.799.487,15	Evolução média últimos 5 anos	9,00%	Evolução média últimos 5 anos
Receitas secundárias	2.600.305,99	Evolução média últimos 5 anos	4,00%	Evolução média últimos 5 anos
Custos de alimentos e bebidas	0,42	Percentual médio sobre receitas com alimentos e bebidas dos últimos 5 anos	0,00%	0
Despesas com pessoal	-1.697.121,90	Evolução média últimos 5 anos	4,00%	Evolução média últimos 5 anos
Utilidades e serviços públicos	-589.584,28	Evolução média últimos 5 anos	0,00%	Evolução média últimos 5 anos
Conservação e manutenção	-299.272,15	Evolução média últimos 5 anos	1,00%	Evolução média últimos 5 anos
Outras despesas operacionais	-1.612.603,99	Evolução média últimos 5 anos	5,00%	Evolução média últimos 5 anos
Distribuição e revenue fees	-363.928,42	Evolução média últimos 5 anos	4,00%	Evolução média últimos 5 anos
Impostos e taxas	0,27	Percentual médio sobre receita total dos últimos 5 anos		
Arrendamento variável pessoa jurídica	0,17	Percentual médio sobre receita total dos últimos 3 anos (excluir período da pandemia)		
Fundo de reserva	0,03	Percentual médio sobre receita total dos últimos 5 anos		
Demais variáveis		Média dos últimos 5 anos sem evolução		

CENÁRIO PESSIMISTA

	2025	Justificativa	Evolução	Justificativa
Receita hospedagem	8254195,387	Valor 2024	0	Sem evolução real de receitas
Receita alimentos e bebidas	1650905,641	Valor 2024	0	Sem evolução real de receitas
Receitas secundárias	2500294,222	Valor 2024	0	Sem evolução real de receitas
Custos de alimentos e bebidas	0,419031033	Percentual médio sobre receitas com alimentos e bebidas dos últimos 5 anos	0	0
Despesas com pessoal	-1.364.760,21	Valor 2024	0	Sem evolução real de despesas
Utilidades e serviços públicos	-590.218,62	Valor 2024	0	Sem evolução real de despesas
Conservação e manutenção	-287.844,22	Valor 2024	0	Sem evolução real de despesas
Outras despesas operacionais	-1.188.334,19	Valor 2024	0	Sem evolução real de despesas
Distribuição e revenue fees	-282.992,69	Valor 2024	0	Sem evolução real de despesas
Impostos e taxas	0,266160522	Percentual médio sobre receita total dos últimos 5 anos		
Arrendamento variável pessoa jurídica	0,169416752	Percentual médio sobre receita total dos últimos 3 anos (excluir período da pandemia)		
Fundo de reserva	0,030937358	Percentual médio sobre receita total dos últimos 5 anos		
Demais variáveis		Média dos últimos 5 anos sem evolução		

CENÁRIO OTIMISTA

	2025	Justificativa	Evolução	Justificativa
Receita hospedagem	9860491,448	Evolução entre 2023 e 2024	0,07	Evolução média últimos 5 anos
Receita alimentos e bebidas	1847315,038	Evolução entre 2023 e 2024	0,09	Evolução média últimos 5 anos
Receitas secundárias	3154795,329	Evolução entre 2022 e 2023	0,04	Evolução média últimos 5 anos
Custos de alimentos e bebidas	0,419031033	Percentual médio sobre receitas com alimentos e bebidas dos últimos 5 anos	0	0
Despesas com pessoal	-1.697.121,90	Evolução média últimos 5 anos	0,04	Evolução média últimos 5 anos
Utilidades e serviços públicos	-589.584,28	Evolução média últimos 5 anos	0	Evolução média últimos 5 anos
Conservação e manutenção	-299.272,15	Evolução média últimos 5 anos	0,01	Evolução média últimos 5 anos
Outras despesas operacionais	-1.612.603,99	Evolução média últimos 5 anos	0,05	Evolução média últimos 5 anos
Distribuição e revenue fees	-363.928,42	Evolução média últimos 5 anos	0,04	Evolução média últimos 5 anos
Impostos e taxas	0,266160522	Percentual médio sobre receita total dos últimos 5 anos		
Arrendamento variável pessoa jurídica	0,169416752	Percentual médio sobre receita total dos últimos 3 anos (excluir período da pandemia)		
Fundo de reserva	0,030937358	Percentual médio sobre receita total dos últimos 5 anos		
Demais variáveis		Média dos últimos 5 anos sem evolução		

CENÁRIO BASE											
HOTEL PE	mai-25	mai-26	mai-27	mai-28	mai-29	mai-30	mai-31	mai-32	mai-33	mai-34	
Receitas											
Hospedagem	8.831.989,06	9.450.228,30	10.111.744,28	10.819.566,38	11.576.936,03	12.387.321,55	13.254.434,06	14.182.244,44	15.175.001,55	16.237.251,66	
Alimentos e bebidas	1.799.487,15	1.961.440,99	2.137.970,68	2.330.388,04	2.540.122,97	2.768.734,03	3.017.920,10	3.289.532,91	3.585.590,87	3.908.294,04	
Receitas secundárias	2.600.305,99	2.704.318,23	2.812.490,96	2.924.990,60	3.041.990,22	3.163.669,83	3.290.216,62	3.421.825,29	3.558.696,30	3.701.046,23	
Total das receitas	13.231.782,20	14.115.987,52	15.062.205,92	16.074.945,02	17.159.049,22	18.319.725,41	19.562.570,78	20.893.602,64	22.319.290,72	23.846.591,94	
Despesas operacionais											
Custos de alimentos e bebidas	-754.040,96	-821.904,64	-895.876,06	-976.504,91	-1.064.390,35	-1.160.185,48	-1.264.602,17	-1.378.416,37	-1.502.473,84	-1.637.696,49	
Outros custos de vendas e serviços	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	
Despesas com pessoal	-1.697.121,90	-1.765.006,78	-1.835.607,05	-1.909.031,33	-1.985.392,58	-2.064.808,29	-2.147.400,62	-2.233.296,64	-2.322.628,51	-2.415.533,65	
Utilidades e serviços públicos	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	
Conservação e manutenção	-299.272,15	-302.264,87	-305.287,52	-308.340,39	-311.423,80	-314.538,04	-317.683,42	-320.860,25	-324.068,85	-327.309,54	
Provisões operacionais	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	
Outras despesas operacionais	-1.612.603,99	-1.693.234,19	-1.777.895,90	-1.866.790,70	-1.960.130,23	-2.058.136,74	-2.161.043,58	-2.269.095,76	-2.382.550,55	-2.501.678,07	
Gastos com veículos e deslocamentos	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	
Compras comprilhadas	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	
Honorários	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	
Total das despesas operaiconais	-4.986.568,34	-5.205.939,83	-5.438.195,87	-5.684.196,67	-5.944.866,30	-6.221.197,89	-6.514.259,13	-6.825.198,36	-7.155.251,09	-7.505.747,10	
Resultado operacional	8.245.213,86	8.910.047,70	9.624.010,05	10.390.748,35	11.214.182,91	12.098.527,52	13.048.311,65	14.068.404,27	15.164.039,62	16.340.844,84	
Despesas diversas											
Distribucao & Revenue Fees	-363.928,42	-378.485,56	-393.624,98	-409.369,98	-425.744,78	-442.774,57	-460.485,55	-478.904,97	-498.061,17	-517.983,62	
Servicos Marchands : Tecnologia	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	
Servicos Marchands : Programas de Fidelic	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	
Outros Servicos Marchands	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	
FeesRoyalties Uso de Marca (Saldo Intern	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	
BasicFees (Saldo Interno)	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	
Impostos e Taxas / Seguros / Condominio	-3.521.778,06	-3.757.118,61	-4.008.964,60	-4.278.515,76	-4.567.061,50	-4.875.987,69	-5.206.784,06	-5.561.052,19	-5.940.514,08	-6.347.021,37	
Aluguéis Imobiliarios	-2.651.041,95	-2.828.196,11	-3.017.774,86	-3.220.681,30	-3.437.886,03	-3.670.432,28	-3.919.441,45	-4.186.119,16	-4.471.761,62	-4.777.762,70	
Arrendamentos variável pessoa jurídica	-2.241.685,56	-2.391.484,75	-2.551.790,00	-2.723.364,97	-2.907.030,38	-3.103.668,37	-3.314.227,20	-3.539.726,29	-3.781.261,73	-4.040.012,15	
Fundo de reserva	-409.356,39	-436.711,36	-465.984,86	-497.316,33	-530.855,65	-566.763,91	-605.214,26	-646.392,87	-690.499,89	-737.750,56	
Total despesas diversas	-7.132.184,72	-7.559.236,58	-8.015.800,73	-8.504.003,34	-9.026.128,61	-9.584.630,83	#####	#####	#####	#####	
Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização	1.113.029,14	1.350.811,12	1.608.209,32	1.886.745,01	2.188.054,30	2.513.896,70	2.866.164,29	3.246.891,65	3.658.266,46	4.102.640,86	
Resultado financeiro	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	
Perdas e ganhos de câmbio	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	
Lucro antes dos impostos	1.140.635,26	1.378.417,23	1.635.815,44	1.914.351,13	2.215.660,42	2.541.502,81	2.893.770,40	3.274.497,77	3.685.872,57	4.130.246,98	
Impostos sobre beneficios	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	
Lucro líquido	1.108.604,84	1.346.386,82	1.603.785,02	1.882.320,71	2.183.630,00	2.509.472,40	2.861.739,99	3.242.467,35	3.653.842,16	4.098.216,56	
Fundo de reposição de ativos	264.635,64	282.319,75	301.244,12	321.498,90	343.180,98	366.394,51	391.251,42	417.872,05	446.385,81	476.931,84	
Fluxo de caixa livre	843.969,19	1.064.067,07	1.302.540,90	1.560.821,81	1.840.449,02	2.143.077,89	2.470.488,57	2.824.595,30	3.207.456,34	3.621.284,72	
Taxa de desconto	10,17%										
COP FUNCEF	5,93%										
Risco	4,00%										
Valor presente dos fluxos explícitos	11.282.495,51										
Valor de perpetuidade (presente)	13.525.028,52										
Valor do empreendimento	24.807.524,04										

[illegible]

CENÁRIO PESSIMISTA										
HOTEL PE	mai-25	mai-26	mai-27	mai-28	mai-29	mai-30	mai-31	mai-32	mai-33	mai-34
Receitas										
Hospedagem	9.860.491,45	10.550.725,85	11.289.276,66	12.079.526,02	12.925.092,85	13.829.849,35	14.797.938,80	15.833.794,52	16.942.160,13	18.128.111,34
Alimentos e bebidas	1.847.315,93	2.013.573,39	2.194.795,00	2.392.326,55	2.607.635,93	2.842.323,17	3.098.132,25	3.376.964,16	3.680.890,93	4.012.171,12
Receitas secundárias	3.154.795,33	3.280.987,14	3.412.226,63	3.548.715,69	3.690.664,32	3.838.290,89	3.991.822,53	4.151.495,43	4.317.555,25	4.490.257,46
Total das receitas	14.862.601,81	15.845.286,38	16.896.298,28	18.020.568,26	19.223.393,10	20.510.463,41	21.887.893,58	23.362.254,10	24.940.606,31	26.630.539,91
Despesas operacionais										
Custos de alimentos e bebidas	-774.082,33	-843.749,74	-919.687,21	-1.002.459,06	-1.092.680,38	-1.191.021,61	-1.298.213,56	-1.415.052,78	-1.542.407,53	-1.681.224,21
Outros custos de vendas e serviços	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20	-19.562,20
Despesas com pessoal	-1.697.121,90	-1.765.006,78	-1.835.607,05	-1.909.031,33	-1.985.392,58	-2.064.808,29	-2.147.400,62	-2.233.296,64	-2.322.628,51	-2.415.533,65
Utilidades e serviços públicos	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28	-589.584,28
Conservação e manutenção	-299.272,15	-302.264,87	-305.287,52	-308.340,39	-311.423,80	-314.538,04	-317.683,42	-320.860,25	-324.068,85	-327.309,54
Provisões operacionais	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16	32.039,16
Outras despesas operacionais	-1.612.603,99	-1.693.234,19	-1.777.895,90	-1.866.790,70	-1.960.130,23	-2.058.136,74	-2.161.043,58	-2.269.095,76	-2.382.550,55	-2.501.678,07
Gastos com veículos e deslocamentos	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58	-22.936,58
Compras comprilhadas	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60	20.600,60
Honorários	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03	-44.086,03
Total das despesas operacionais	-5.006.609,71	-5.227.784,92	-5.462.007,02	-5.710.150,83	-5.973.156,33	-6.252.034,02	-6.547.870,51	-6.861.834,77	-7.195.184,78	-7.549.274,81
Resultado operacional	9.855.992,10	10.617.501,46	11.434.291,26	12.310.417,44	13.250.236,77	14.258.429,39	15.340.023,07	16.500.419,33	17.745.421,53	19.081.265,10
Despesas diversas										
Distribuição & Revenue Fees	-363.928,42	-378.485,56	-393.624,98	-409.369,98	-425.744,78	-442.774,57	-460.485,55	-478.904,97	-498.061,17	-517.983,62
Serviços Merchands : Tecnologia	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99	-102.175,99
Serviços Merchands : Programas de Fidelid	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68	-56.322,68
Outros Serviços Merchands	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37	-166.129,37
FeesRoyalties Uso de Marca (Saldo Interno	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98	-150.551,98
BasicFees (Saldo Interno)	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28	-120.256,28
Impostos e Taxas / Seguros / Condomínio	-3.955.837,86	-4.217.389,70	-4.497.127,58	-4.796.363,86	-5.116.508,35	-5.459.075,66	-5.825.693,19	-6.218.109,76	-6.638.204,81	-7.087.998,42
Aluguéis Imobiliários	-2.977.783,36	-3.174.668,25	-3.385.242,80	-3.610.494,91	-3.851.485,81	-4.109.355,64	-4.385.329,44	-4.680.723,63	-4.996.952,98	-5.335.538,12
Arrendamentos variável pessoa jurídica	-2.517.973,72	-2.684.456,95	-2.862.515,97	-3.052.986,14	-3.256.764,82	-3.474.816,09	-3.708.175,83	-3.957.957,20	-4.225.356,51	-4.511.659,57
Fundo de reserva	-459.809,64	-490.211,30	-522.726,83	-557.508,77	-594.721,00	-634.539,55	-677.153,60	-722.766,42	-771.596,47	-823.878,55
Total despesas diversas	-7.892.985,93	-8.365.979,80	-8.871.431,65	-9.411.665,05	-9.989.175,23	#####	#####	#####	#####	#####
Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização	1.963.006,17	2.251.521,66	2.562.859,61	2.898.752,39	3.261.061,53	3.651.787,23	4.073.078,60	4.527.244,68	5.016.766,28	5.544.308,65
Resultado financeiro	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62	27.782,62
Perdas e ganhos de câmbio	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50	-176,50
Lucro antes dos impostos	1.990.612,28	2.279.127,78	2.590.465,72	2.926.358,50	3.288.667,65	3.679.393,35	4.100.684,71	4.554.850,80	5.044.372,40	5.571.914,77
Impostos sobre benefícios	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42	-32.030,42
Lucro líquido	1.958.581,87	2.247.097,36	2.558.435,31	2.894.328,09	3.256.637,23	3.647.362,93	4.068.654,30	4.522.820,38	5.012.341,98	5.539.884,35
Fundo de reposição de ativos	297.252,04	316.905,73	337.925,97	360.411,37	384.467,86	410.209,27	437.757,87	467.245,08	498.812,13	532.610,80
Fluxo de caixa livre	1.661.329,83	1.930.191,64	2.220.509,34	2.533.916,72	2.872.169,37	3.237.153,66	3.630.896,43	4.055.575,30	4.513.529,86	5.007.273,55
Taxa de desconto										
COP FUNCEF	10,17%									
Risco	5,93%									
	4,00%									
Valor presente dos fluxos explícitos	17.562.149,19									
Valor de perpetuidade (presente)	18.701.516,97									
Valor do empreendimento	36.263.666,16									

AVALIAÇÃO ECONÔMICA

MÉTODO AMERICANO



Empreendimento: PEDREIRA	OS nº 2014/0002
Endereço: BAHIA	Salvador, 28 de janeiro de 2014

Planilha de Entrada de Dados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

										Total		
Dados de Entrada A												
RECEITAS - Ocupação - Vacância - Aluguel Mínimo - Overage - Incrementos												
				Receita Anual								
				Preço Unitário	Composição da Produção	Composição do Preço Médio	Preço Médio por (ton)		Produção Anual Inicial (ton)	Receita Anual Inicial	Reserva Total (ton)	
RECEITAS	BRITA 01			38,00	6,00%	2,28	41,19	96.000	3.954.240,00	9.129.845,89		
	BRITA 5/8			47,00	34,00%	15,98						
	BRITA 3/8			51,00	22,50%	11,48						
	BRITA 02			33,00	1,00%	0,33						
	BRITA 03			33,00	1,00%	0,33				Horizonte estimado (anos)		
	BRITA GRADUADA FX B			33,00	8,00%	2,64						
	BRITA GRADUADA FX C			33,00	5,50%	1,82						
	PEDRA MARROADA			33,00	4,00%	1,32						
	MATAÇÃO			33,00	3,00%	0,99						
	PÓ DE PEDRA			27,00	14,50%	3,92						95,10
EXPURGO			23,00	0,50%	0,12							
PRODUTO DA MINERAÇÃO								3.954.240,00				
				2º ao 5º ano		demais		2º ao 5º ano		demais		
Incremento Médio Anual	nas receitas anuais		%	12,00%		12,00%		12,00%		12,00%		De acordo com planejamento
			%	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		Proporcional as receitas
	nas despesas		%	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		

Dados de Entrada_B										
Taxas - Inadimplência										
Taxas	COP- Custo de Oportunidade (remun. capital)			3,34%			3,34%			0,9 da Taxa SELIC - IPC
	Taxa de Risco (provável)	não sistemático ou diversificável		1,05%	1,00%	0,95%	1,05%	1,00%	0,95%	
		sistemático ou de mercado		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade			4,38%			4,38%			
	Juros de Financiamento			0,00%			0,00%			
	Inadimplência média			1,00%			1,00%			
										Confirme o histórico

Dados de Entrada_C									
Custos e Despesas									
Custos Anual	Mineração		%	748.800,00	18,94%	748.800,00	29,14%	1 - Retirado dos relatórios fornecidos e ou do segmento de mercado	
	Britagem		R\$	817.920,00	20,68%	817.920,00	31,83%		
	Total de Custos		R\$	1.566.720,00	39,62%	1.566.720,00	60,96%		
Despesas Anual	Administrativas		R\$	1.003.200,00	25,37%	1.003.200,00	39,04%		
			R\$			0,00	0,00%		
			R\$			0,00	0,00%		
			R\$			0,00	0,00%		
			R\$			0,00	0,00%		
	Outras Despesas	Monitória Ambiental	R\$			0,00	0,00%		
		Jurídicas	R\$			0,00	0,00%		
		Financeiras	R\$			0,00	0,00%		
	Total de Despesas		R\$	1.003.200,00	25,37%	1.003.200,00	39,04%		
TOTAL DE CUSTOS E DESPESAS		R\$	2.569.920,00	64,99%	2.569.920,00	100,00%			
Custo de Reedição	Terreno (m2)			6.390.502,40	23%	6.390.502,40	23%	Retirado do Cálculo Inferencial	
	Máquinas e Equipamentos			4.655.000,00	16%	4.655.000,00	16%	Ver Planilha de Equipamentos	
	Planta Padrão		Eletro / Mecânicas		12.900.410,00	46%	12.900.410,00	46%	Calculo p/ Custo de Reprodução
	Edificações (m2)		Civis		4.300.000,00	15%	4.300.000,00	15%	
	TOTAL				28.245.912,40	100%	28.245.912,40	100%	

Dados para Cálculos de Impostos e Contribuições			
Imposto de Renda	Valor Base	240.000,00	
	Alíquota	até base	15%
		s/excedente	10%
CSSL	9%	ICMS	17%

Outros Dados		
Investimento Inicial		
Instalações	21.855.410,00	
Reforma / Ampliação		
Manutenção		
		Incluso nos custos

Dados p/ Cálculo da Depreciação Anual									
Máquinas e Equipamentos	Valor Base de Cálculo			R\$	4.655.000,00	21.855.410,00			
	Valor depreciável			R\$	767.156,14	3.601.828,54			
	Tempo depreciação			anos	10	10			
	Taxa de depreciação anual			%	10%	10%			
	Depreciação anual			R\$	76.715,61	360.182,85			
Edificações	Valor depreciável			R\$	17.200.410,00	17.200.410,00			
	Tempo depreciação			anos	10	10			
	Taxa de depreciação anual			%	10%	10%			
	Depreciação anual			R\$	1.720.041,00	1.720.041,00			

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

AVALIAÇÃO ECONÔMICA
MÉTODO AMERICANO



Empreendimento: PEDREIRA
Endereço: BAHIA

OS nº **2014/0002**
Salvador, 28 de janeiro de 2014

Planilha de Resultados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

RESULTADOS				
	Taxa de Remuneração	Taxa de Risco	TMA	VALOR
OTIMISTA	3,34%	0,95%	4,32%	9.625.316,46
PROVÁVEL	3,34%	1,00%	4,38%	9.393.945,19
PESSIMISTA	3,34%	1,05%	4,43%	9.164.847,57
VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (arredondado)				R\$ 9.400.000,00
nove milhões e quatrocentos mil reais				
Valor retirado da planilha de Fluxo de Caixa projetado em anexo				

Composição do Valor Total do Empreendimento

Imóvel	Valor Total	Valor Terreno	Valor Edificações
PEDREIRA	R\$ 9.400.000,00	6.390.502,40	R\$ 3.009.497,60
TOTAL	R\$ 9.400.000,00	6.390.502,40	R\$ 3.009.497,60

ACP Empreendimentos Ltda.
CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
Engº Arival Cidade
CREA/BA : 3758-D
Responsável Técnico

AVALIAÇÃO ECONÔMICA

	PEDREIRA - BAHIA			
	Valores Econômicos do empreendimento para três Cenários			
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade	VPL - Valor Presente Líquido do Fx. do Projeto	VP - Valor Presente do Valor Residual	TOTAL
OTIMISTA	4,32%	9.432.240	193.077	9.625.316
PROVÁVEL	4,38%	9.203.715	190.230	9.393.945
PESSIMISTA	4,43%	8.977.421	187.426	9.164.848

Valor Econômico do Empreendimento (ADOTADO)	9.400.000,00
--	---------------------

Fluxo de Caixa Projetado do Empreendimento - valores em R\$

							Ref
1	RECEITA LÍQUIDA						
1.1	Receita Bruta						
1.1.1	Venda de Agregado				quant anual	96.000	
1.1.2					vir. unit	41.19	
1.1.3	Outras Receitas						
1.1.4	Inadimplência						
1.2	Deduções da Receita Bruta						
1.2.1	Despesas com vendas						
1.2.2	Impostos propor.						
1.2.2.1	ISS				0	0%	
1.2.2.2	PIS				LP 1	0,65%	
1.2.2.3	COFINS				LP 1	3,00%	
1.2.2.4	CFEM				LP 1	1,73%	
1.2.2.4	ICMS				aplicado sobre 51%	1	8,71%
2	CUSTO DIRETO						
2.1	Custos com Mineração				18,94%		
2.2	Custos com Britagem				20,68%		
2.2.1	Pessoal						
2.2.1.1							
2.2.1.2							-
2.2.2	Manutenção						
2.2.2.1							-
2.2.2.2							-
2.2.2.3							-
2.2.2.4							-
2.2.3	Outros						
2.2.3.1	Correntes e Consumos						-
2.2.3.2	Seguros, Contribuições e Desp. Legais						-
2.2.3.3	Segurança						-
2.2.3.4	Outras Despesas						-
2.3	Outros Custos						0
3	RESULTADO BRUTO						
4	CUSTO INDIRETO						
4.1	Despesas variáveis						
4.2	Despesas fixas Administrativas				25,37%		
4.3	Despesas c/ financº				0,00%	aa 0	-
4.4	Outras Despesas						
5	RESULTADO OPERACIONAL						
6	RESULTADO NÃO OPERACIONAL						
7	RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO						
8	DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA						
8.1	Depreciação de obras/equipamentos						
8.2	Deduções por reformas						
9	LUCRO TRIBUTÁVEL						
10	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES						
10.1	IMPOSTO DE RENDA				1 15%	10%	240.000,00
10.2	CSSL				1 9%		
11	RESULTADO PÓS-TRIBUTAÇÃO						
12	INVESTIMENTOS						
12.1	Investimentos e Custos Iniciais						21.855.410,00
12.2	Reformas e Ampliações				2	anos	0,00
13	RENDA LÍQUIDA anual						
14	RENDA LÍQUIDA acumulada						

[illegible]

AVALIAÇÃO ECONÔMICA

PEDREIRA - BAHIA				
Valores Econômicos do empreendimento para três Cenários				
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade	VPL - Valor Presente Líquido do Fx. Cálculo	VP - Valor Presente do Valor Residual	TOTAL
OTIMISTA	4,32%	9.432.240	193.077	9.625.316
PROVÁVEL	4,38%	9.203.715	190.230	9.393.945
PESSIMISTA	4,43%	8.977.421	187.426	9.164.848
Valor Econômico do Empreendimento (ADOTADO)				9.400.000,00

Fluxo de Caixa Projetado do Empreendimento - valores em R\$

				ANOS											
				0	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1 RECEITA LÍQUIDA					10.272.054	11.504.700	12.885.264	13.642.721	13.642.721	13.642.721	13.642.721	13.642.721	13.642.721	13.642.721	
1.1 Receita Bruta					12.158.457	13.617.471	15.251.568	16.148.128	16.148.128	16.148.128	16.148.128	16.148.128	16.148.128	16.148.128	
1.1.1	Venda de Agregado	quant anual	96.000	9.129.846	298.161	333.941	374.014	396.000	396.000	396.000	396.000	396.000	396.000	396.000	
		vlr. unit	41,19		12.281.269	13.755.022	15.405.624	16.311.240	16.311.240	16.311.240	16.311.240	16.311.240	16.311.240	16.311.240	
	1.1.3 Outras Receitas			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1.1.4 Inadimplência			-122.812,69	-137.550,22	-154.056,24	-163.112,40	-163.112,40	-163.112,40	-163.112,40	-163.112,40	-163.112,40	-163.112,40	-163.112,40	
1.2 Deduções da Receita Bruta					1.886.403	2.112.771	2.366.304	2.505.406	2.505.406	2.505.406	2.505.406	2.505.406	2.505.406	2.505.406	
1.2.1 Despesas com vendas															
1.2.2 Impostos proporç.					1.886.403	2.112.771	2.366.304	2.505.406	2.505.406	2.505.406	2.505.406	2.505.406	2.505.406	2.505.406	
1.2.2.1	ISS		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			0%												
					79.828	89.408	100.137	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023	
					368.438	412.651	462.169	489.337	489.337	489.337	489.337	489.337	489.337	489.337	
					368.438	412.651	462.169	489.337	489.337	489.337	489.337	489.337	489.337	489.337	
1.2.2.4	ICMS	aplicado sobre	51%	1	1.069.699	1.198.062	1.341.830	1.420.709	1.420.709	1.420.709	1.420.709	1.420.709	1.420.709	1.420.709	
			8,71%												
2 CUSTO DIRETO					4.817.335	5.395.415	6.042.864	6.398.093	6.398.093	6.398.093	6.398.093	6.398.093	6.398.093		
2.1 Custos com Mineração					2.302.403	2.578.691	2.888.134	3.057.912	3.057.912	3.057.912	3.057.912	3.057.912	3.057.912		
2.2 Custos com Britagem					2.514.932,01	2.816.723,85	3.154.730,72	3.340.180,80	3.340.180,80	3.340.180,80	3.340.180,80	3.340.180,80	3.340.180,80		
2.2.1	Pessoal				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2.2	Manutenção				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2.2.3					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2.2.4					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2.3	Outros				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2.3.1	Correntes e Consumos				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2.3.2	Seguros, Contribuições e Desp. Legais				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2.3.3	Segurança				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.2.3.4	Outras Despesas				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Outros Custos				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3 RESULTADO BRUTO					5.454.719	6.109.285	6.842.400	7.244.628	7.244.628	7.244.628	7.244.628	7.244.628	7.244.628		
4 CUSTO INDIRETO					3.084.629	3.454.785	3.869.359	4.096.818	4.096.818	4.096.818	4.096.818	4.096.818	4.096.818		
4.1	Despesas variáveis				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4.2	Despesas fixas Administrativas		25,37%		3.084.629	3.454.785	3.869.359	4.096.818	4.096.818	4.096.818	4.096.818	4.096.818	4.096.818	4.096.818	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4.3		Despesas c/ financº	0,00%	aa	0	-									
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.4 Outras Despesas					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5 RESULTADO OPERACIONAL					2.370.090	2.654.501	2.973.041	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810		
6 RESULTADO NÃO OPERACIONAL															
7 RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO					2.370.090	2.654.501	2.973.041	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810		
8 DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8.1	Depreciação de obras/equipamentos				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8.2 Deduções por reformas															
9 LUCRO TRIBUTÁVEL					2.370.090	2.654.501	2.973.041	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810	3.147.810		
10 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES				vlr. base IR	426.317	480.355	540.878	574.084	574.084	574.084	574.084	574.084	574.084		
10.1	IMPOSTO DE RENDA	1	15%	10%	213.009	241.450	273.304	290.781	290.781	290.781	290.781	290.781	290.781	290.781	
					213.308	238.905	267.574	283.303	283.303	283.303	283.303	283.303	283.303	283.303	
10.2 CSSL															
11 RESULTADO PÓS- TRIBUTAÇÃO					1.943.773	2.174.146	2.432.163	2.573.726	2.573.726	2.573.726	2.573.726	2.573.726	2.573.726		
12 INVESTIMENTOS					21.855.410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12.1	Investimentos e Custos Iniciais			21.855.410,00	21.855.410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12.2	Reformas e Ampliações	2		anos	0,00										
13 RENDA LÍQUIDA anual					-21.855.410	1.943.773	2.174.146	2.432.163	2.573.726	2.573.726	2.573.726	2.573.726	2.573.726		
14 RENDA LÍQUIDA acumulada					-21.855.410	-6.528.723	-4.354.577	-1.922.414	651.312	3.225.038	5.798.765	8.372.491	10.946.218	16.093.670	

AVALIAÇÃO ECONÔMICA

	PEDREIRA - BAHIA			
	Valores Econômicos do empreendimento para três Cenários			
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade	VPL - Valor Presente Líquido do Fx.	VP - Valor Presente do Valor Residual	TOTAL
OTIMISTA	4,32%	9.432.240	193.077	9.625.316
PROVÁVEL	4,38%	9.203.715	190.230	9.393.945
PESSIMISTA	4,43%	8.977.421	187.426	9.164.848
Valor Econômico do Empreendimento (ADOTADO)				9.400.000,00

Fluxo de Caixa Projetado do Empreendimento - valores em R\$

				Ref
1 RECEITA LÍQUIDA				
1.1 Receita Bruta				
1.1.1	Venda de Agregado	quant anual	96.000	
1.1.2		vlr. unit	41,19	
1.1.3	Outras Receitas			
1.1.4	Inadimplência			
1.2 Deduções da Receita Bruta				
1.2.1	Despesas com vendas			
1.2.2	Impostos propor.			
1.2.2.1	ISS	0	0%	
1.2.2.2	PIS	LP 1	0,65%	
1.2.2.3	COFINS	LP 1	3,00%	
1.2.2.4	CFEM	LP 1	1,73%	
1.2.2.4	ICMS aplicado sobre	51% 1	8,71%	
2 CUSTO DIRETO				
2.1	Custos com Mineração	18,94%		
2.2	Custos com Britagem	20,68%		
2.2.1	Pessoal			
2.2.1.1				
2.2.1.2				-
2.2.2	Manutenção			
2.2.2.1				-
2.2.2.2				-
2.2.2.3				-
2.2.2.4				-
2.2.3	Outros			
2.2.3.1	Correntes e Consumos			-
2.2.3.2	Seguros, Contribuições e Desp. Legais			-
2.2.3.3	Segurança			-
2.2.3.4	Outras Despesas			-
2.3	Outros Custos			0
3 RESULTADO BRUTO				
4 CUSTO INDIRETO				
4.1	Despesas variáveis			
4.2	Despesas fixas Administrativas	25,37%		
4.3	Despesas c/ financ ^o	0,00% aa	0	-
4.4	Outras Despesas			
5 RESULTADO OPERACIONAL				
6 RESULTADO NÃO OPERACIONAL				
7 RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO				
8 DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA				
8.1	Depreciação de obras/equipamentos			
8.2	Deduções por reformas			
9 LUCRO TRIBUTÁVEL				
10 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES				vlr. base IR
10.1	IMPOSTO DE RENDA	1 15%	10%	240.000,00
10.2	CSSL	1 9%		
11 RESULTADO PÓS- TRIBUTAÇÃO				
12 INVESTIMENTOS				
12.1	Investimentos e Custos Iniciais			21.855.410,00
12.2	Reformas e Ampliações	2	anos	0,00
13 RENDA LÍQUIDA anual				
14 RENDA LÍQUIDA acumulada				

[illegible]

AVALIAÇÃO de EQUIPAMENTOS

Depreciação pelo MÉTODO de ROSS

Empreendimento:	PEDREIRA	OS nº	2014/0002
Endereço	BAHIA	Salvador, 28 de janeiro de 2014	

Planilha de Cálculo do Equipamento - valores em R\$

Dados de Entrada						
		Discriminação	un	qtde	unit	Total
Valor do Equipamento Novo	Vn	Fora Estrada	un	3	690.000,00	2.070.000,00
		Escavadeira 34 ton	un	1	800.000,00	800.000,00
		Carregadeira 966	un	1	880.000,00	880.000,00
		Carregadeira DL 200	un	1	300.000,00	300.000,00
		Perfuratriz / Compressor	un	2	250.000,00	500.000,00
		Veículos	vb	1	105.000,00	105.000,00
		TOTAL				4.655.000,00
Dados do Equipamento Avaliando	Vu	Vida Útil	anos	20		
	Vid	Vida decorrida	anos	0		
	Vr	Valor residual	%	20%	931.000,00	
	Vd	Valor depreciável	%	80%	3.724.000,00	
Cálculo da Taxa de Deprecitude						
Taxa de Deprecitude	dn	$dn = 1 - 0,5 \{ [Id / Vu]^2 + Id / Vu \}$	onde: dn= depreciação Vida Útil Vida decorrida Valor Residual		$Vu =$ $Vid =$ $Vr =$ 1,00	
Cálculo do Valor do Equipamento Depreciado						
Valor do Equipamento depreciado	Ved	$Ved = (Vn - Vr) \cdot dn + Vr$	onde: Ved = Vlr. Equip. depreciado Vr = Valor Residual dn = Depreciação		4.655.000,00	

ACP Empreendimentos Ltda.
 CNPJ / MF: 02.231.414/0001-57
 Engº Arival Cidade
 CREA/BA : 3758-D
 Responsável Técnico

**SÉRIE ANUAL
SHOPPING - BSB**

abril-23

abril-24

abril-25

1 - Receitas

ALUGUEL MÍNIMO FATURADO	6.015.810,26	6.358.249,24	6.154.275,60
DESCONTOS CONCEDIDOS (CONTRATUAIS) (-)	-211.292,99	-113.885,78	-104.741,60
OVERAGE FATURADO	524.125,08	446.926,22	431.167,06
ALUGUEL BRUTO FATURADO	6.328.642,35	6.691.289,68	6.480.701,05
INADIMPLÊNCIA DE ALUGUÉIS (-)	-567.672,62	-275.206,15	-577.720,61
RECUP. DE INADIMPLENCIA DE ALUGUEIS ANO ATUAL E ANTERORES	530.910,34	409.372,64	680.114,67
ALUGUEL BRUTO RECEBIDO	6.291.880,07	6.825.456,17	6.583.095,11
LOCACÕES TEMPORÁRIAS - STAND'S/MERCHADISING	116.995,23	100.980,40	107.515,68
TAXA DE TRANSFERÊNCIA	0,00	3.209,43	24.223,33
RECEITAS - ESTACIONAMENTO	77.633,44	122.105,07	128.056,78
RECEITAS FIN., CM, JUROS E MULTAS	21.855,20	32.421,11	35.440,82
RETENÇÃO P/ COBERTURA DE INADIMPLENCIA DE ENCARGOS (-)	-335.671,25	-485.229,31	-404.523,17
RECUP. DE INADIMPLENCIA DE ENCARGOS - ANO ATUAL E ANTERIORE	616.463,14	530.671,64	225.838,05
OUTRAS RECEITAS	105.949,01	36.119,91	40.338,61
RECEITA TOTAL	6.895.104,84	7.165.734,42	6.739.985,22

2 - Despesas

FPP ESTATUTÁRIO	-55.813,70	-59.203,91	-57.465,73
ENCARGOS LOJAS VAGAS E SUBSIDIOS CONTRATUAIS	-1.081.812,75	-1.106.707,36	-1.381.581,64
AUDITORIA EXTERNA	-17.200,00	-8.299,09	-18.658,55
SERVIÇOS JURÍDICOS	-113.741,14	-127.305,38	-127.522,75
TAXA DE COMERCIALIZAÇÃO	-53.770,96	-52.204,93	-22.623,54
COMERCIALIZAÇÃO DE STANDS/MERCHANDISING	-508.807,04	-3.956,86	-13.977,04
OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS	-178.805,46	-216.375,38	-230.296,75
DESPESAS BANCÁRIAS	-11.192,20	-11.895,37	-11.163,53
OUTRAS DESPESAS	-133.647,48	-104.495,58	-69.054,08
DESPESA TOTAL	-2.154.790,73	-1.690.443,86	-1.932.343,60
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	-183.189,63	-191.319,92	-168.267,46
LUCRO LÍQUIDO	4.557.124,48	5.283.970,63	4.639.374,16
(-) IMPLANTAÇÃO DE NOVAS LOJAS	-58.333,33	-54.032,65	-51.687,02
(-) INVESTIMENTOS	-588.419,76	-901.009,94	-1.350.720,81
FLUXO DE CAIXA	3.910.371,40	4.328.928,04	3.236.966,33

Descontos / aluguel mínimo faturado	3,51%	1,79%	1,70%
Inadimplência / aluguel mínimo faturado	9,44%	4,33%	9,39%
Recuperação inadimplência / inadimplência	93,52%	148,75%	117,72%
Retenção para cobertura / aluguel mínimo	5,58%	7,63%	6,57%
Recuperação inadimplência de encargos / retenção para cobertura	183,65%	109,37%	55,83%
Encargos lojas vagas / receita total	15,69%	15,44%	20,50%
Investimentos / receita total	8,53%	12,57%	20,04%

CENÁRIO BASE	Valor	Referência	Justificativa
Aluguel mínimo faturado 1º ano	3,00%	s/ aluguel mínimo 2025	
Aluguel mínimo faturado demais ano	0,00%	s/ aluguel mínimno anterior	
Descontos	2,34%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Overagre	431.167,06	Valor de 2025	
Inadimplência	95,00%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Recuperação inadimplência	100,00%	s/ inadimplência	
Retenção para cobertura de encargo	6,59%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Recuperação encargos	95,00%	s/ retenção	
Encargos lojas vagas	17,21%	s/ receita total	média dos últimos três anos
Taxa de administração	3,50%	s/ ludro líquido contrato	
Investimentos 2026	15,00%	s/ receita total	último ano
Investimentos demais anos	5,00%		

Demais variáveis sem variação real

CENÁRIO PESSIMISTA

Aluguel mínimo faturado 1º ano	0,00%	s/ aluguel mínimo 2025	
Aluguel mínimo faturado demais ano	-0,50%	s/ aluguel mínimno anterior	
Descontos	3,50%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Overagre	(22.623,54)	Valor de 2025	
Inadimplência	9,44%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Recuperação inadimplência	90,00%	s/ inadimplência	
Retenção para cobertura de encargo	7,63%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Recuperação encargos	90,00%	s/ retenção	
Encargos lojas vagas	20,50%	s/ receita total	média dos últimos três anos
Taxa de administração	3,50%	s/ ludro líquido contrato	
Investimentos 2026	20,00%	s/ receita total	último ano
Investimentos demais anos	5,00%		

Demais variáveis sem variação real

CENÁRIO OTIMISTA

Aluguel mínimo faturado 1º ano	3,00%	s/ aluguel mínimo 2025	
Aluguel mínimo faturado demais anos	1,00%	s/ aluguel mínimno anterior	
Descontos	1,70%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Overagre	0,20	Valor de 2025	
Inadimplência	4,33%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Recuperação inadimplência	100,00%	s/ inadimplência	
Retenção para cobertura de encargos	5,58%	s/ aluguel mínimo faturado média dos últimos três anos	
Recuperação encargos	100,00%	s/ retenção	
Encargos lojas vagas	15,44%	s/ receita total	média dos últimos três anos
Taxa de administração	3,50%	s/ ludro líquido contrato	
Investimentos 2026	15,00%	s/ receita total	último ano
Investimentos demais anos	4,00%		

Demais variáveis sem variação real

[illegible]

	abril-26	abril-27	abril-28	abril-29	abril-30	abril-31	abril-32	abril-33	abril-34	abril-35
1 - Receitas										
ALUGUEL MÍNIMO FATURADO	6.154.276	6.123.504	6.092.887	6.062.422	6.032.110	6.001.950	5.971.940	5.942.080	5.912.370	5.882.808
DESCONTOS CONCEDIDOS (CONTRATUAIS) (-)	-215.400	-214.323	-213.251	-212.185	-211.124	-210.068	-209.018	-207.973	-206.933	-205.898
OVERAGE FATURADO	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167
ALUGUEL BRUTO FATURADO	6.370.043	6.340.349	6.310.803	6.281.405	6.252.153	6.223.048	6.194.089	6.165.274	6.136.604	6.108.077
INADIMPLÊNCIA DE ALUGUÉIS (-)	-580.964	-578.059	-575.169	-572.293	-569.431	-566.584	-563.751	-560.932	-558.128	-555.337
RECUP. DE INADIMPLENCIA DE ALUGUEIS ANO ATUAL E ANTERORE	522.867	520.253	517.652	515.063	512.488	509.926	507.376	504.839	502.315	499.803
ALUGUEL BRUTO RECEBIDO	6.311.947	6.282.543	6.253.286	6.224.175	6.195.210	6.166.390	6.137.714	6.109.181	6.080.791	6.052.543
LOCACÕES TEMPORÁRIAS - STAND'S/MERCHADISING	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516
TAXA DE TRANSFERÊNCIA	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223
RECEITAS - ESTACIONAMENTO	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057
RECEITAS FIN., CM, JUROS E MULTAS	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441
RETENÇÃO P/ COBERTURA DE INADIMPLENCIA DE ENCARGOS (-)	-469.571	-467.223	-464.887	-462.563	-460.250	-457.949	-455.659	-453.381	-451.114	-448.858
RECUP. DE INADIMPLENCIA DE ENCARGOS - ANO ATUAL E ANTERIO	422.614	420.501	418.399	416.307	414.225	412.154	410.093	408.043	406.002	403.972
OUTRAS RECEITAS	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339
RECEITA TOTAL	6.600.565	6.571.396	6.542.372	6.513.494	6.484.760	6.456.170	6.427.723	6.399.418	6.371.255	6.343.232
2 - Despesas										
FPP ESTATUTÁRIO	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466
ENCARGOS LOJAS VAGAS E SUBSIDIOS CONTRATUAIS	-1.353.116	-1.347.136	-1.341.186	-1.335.266	-1.329.376	-1.323.515	-1.317.683	-1.311.881	-1.306.107	#####
AUDITORIA EXTERNA	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659
SERVIÇOS JURÍDICOS	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523
TAXA DE COMERCIALIZAÇÃO	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624
COMERCIALIZAÇÃO DE STANDS/MERCHANDISING	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977
OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297
DESPESAS BANCÁRIAS	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164
OUTRAS DESPESAS	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054
DESPESA TOTAL	-1.903.878	-1.897.898	-1.891.948	-1.886.028	-1.880.138	-1.874.277	-1.868.445	-1.862.643	-1.856.869	#####
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	-164.384	-163.572	-162.765	-161.961	-161.162	-160.366	-159.575	-158.787	-158.004	-157.224
LUCRO LÍQUIDO	4.532.303	4.509.925	4.487.659	4.465.505	4.443.461	4.421.527	4.399.703	4.377.988	4.356.382	4.334.884
(-) IMPLANTAÇÃO DE NOVAS LOJAS	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687
(-) INVESTIMENTOS	-1.320.113	-328.570	-327.119	-325.675	-324.238	-322.809	-321.386	-319.971	-318.563	-317.162
FLUXO DE CAIXA	3.160.503	4.129.668	4.108.854	4.088.143	4.067.536	4.047.032	4.026.630	4.006.331	3.986.132	3.966.035
Taxa de desconto										
COP Funcef		5,93%								
Risco		3,50%								
TMA		9,64%								
Valor presente dos fluxos de caixa		24.518.578,69								
Valor de perpetuidade (presente)		16.398.220,35								
Valor do empreendimento		40.916.799,04								
ABL		10.545,90								
Valor / ABL		3.879,88								

	abril-26	abril-27	abril-28	abril-29	abril-30	abril-31	abril-32	abril-33	abril-34	abril-35
1 - Receitas										
ALUGUEL MÍNIMO FATURADO	6.338.904	6.402.293	6.466.316	6.530.979	6.596.289	6.662.252	6.728.874	6.796.163	6.864.125	6.932.766
DESCONTOS CONCEDIDOS (CONTRATUAIS) (-)	-107.761	-108.839	-109.927	-111.027	-112.137	-113.258	-114.391	-115.535	-116.690	-117.857
OVERAGE FATURADO	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167	431.167
ALUGUEL BRUTO FATURADO	6.662.310	6.724.621	6.787.556	6.851.119	6.915.319	6.980.160	7.045.650	7.111.795	7.178.601	7.246.076
INADIMPLÊNCIA DE ALUGUÉIS (-)	-274.475	-277.219	-279.991	-282.791	-285.619	-288.475	-291.360	-294.274	-297.217	-300.189
RECUP. DE INADIMPLENCIA DE ALUGUEIS ANO ATUAL E ANTERORE	274.475	277.219	279.991	282.791	285.619	288.475	291.360	294.274	297.217	300.189
ALUGUEL BRUTO RECEBIDO	6.662.310	6.724.621	6.787.556	6.851.119	6.915.319	6.980.160	7.045.650	7.111.795	7.178.601	7.246.076
LOCACÕES TEMPORÁRIAS - STAND'S/MERCHADISING	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516	107.516
TAXA DE TRANSFERÊNCIA	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223	24.223
RECEITAS - ESTACIONAMENTO	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057	128.057
RECEITAS FIN., CM, JUROS E MULTAS	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441	35.441
RETENÇÃO P/ COBERTURA DE INADIMPLENCIA DE ENCARGOS (-)	-353.711	-357.248	-360.820	-364.429	-368.073	-371.754	-375.471	-379.226	-383.018	-386.848
RECUP. DE INADIMPLENCIA DE ENCARGOS - ANO ATUAL E ANTERIO	353.711	357.248	360.820	364.429	368.073	371.754	375.471	379.226	383.018	386.848
OUTRAS RECEITAS	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339	40.339
RECEITA TOTAL	6.997.885	7.060.196	7.123.131	7.186.695	7.250.894	7.315.736	7.381.226	7.447.370	7.514.177	7.581.651
2 - Despesas										
FPP ESTATUTÁRIO	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466	-57.466
ENCARGOS LOJAS VAGAS E SUBSIDIOS CONTRATUAIS	-1.080.473	-1.090.094	-1.099.811	-1.109.626	-1.119.538	-1.129.550	-1.139.661	-1.149.874	-1.160.189	#####
AUDITORIA EXTERNA	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659	-18.659
SERVIÇOS JURÍDICOS	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523	-127.523
TAXA DE COMERCIALIZAÇÃO	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624	-22.624
COMERCIALIZAÇÃO DE STANDS/MERCHANDISING	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977	-13.977
OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297	-230.297
DESPESAS BANCÁRIAS	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164	-11.164
OUTRAS DESPESAS	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054	-69.054
DESPESA TOTAL	-1.631.235	-1.640.856	-1.650.573	-1.660.388	-1.670.300	-1.680.312	-1.690.423	-1.700.636	-1.710.951	#####
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	-187.833	-189.677	-191.540	-193.421	-195.321	-197.240	-199.178	-201.136	-203.113	-205.110
LUCRO LÍQUIDO	5.178.817	5.229.663	5.281.018	5.332.886	5.385.273	5.438.184	5.491.624	5.545.599	5.600.113	5.655.172
(-) IMPLANTAÇÃO DE NOVAS LOJAS	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687	-51.687
(-) INVESTIMENTOS	-1.049.683	-282.408	-284.925	-287.468	-290.036	-292.629	-295.249	-297.895	-300.567	-303.266
FLUXO DE CAIXA	4.077.447	4.895.568	4.944.406	4.993.731	5.043.551	5.093.868	5.144.688	5.196.017	5.247.859	5.300.219
Taxa de desconto										
COP Funcef		5,93%								
Risco		3,50%								
TMA		9,64%								
Valor presente dos fluxos de caixa		30.711.557,82								
Valor de perpetuidade (presente)		21.914.621,26								
Valor do empreendimento		52.626.179,08								
ABL		10.545,90								
Valor / ABL		4.990,20								

SHOPPING - BSB	
CENÁRIO PESSINISTA	40.916.799,04
CENÁRIO OTIMISTA	52.626.179,08
VALOR DE MERCADO	47.218.521,84
Participação FUNCEF	100%
VALOR DE MERCADO PARTICIPAÇÃO FUNCEF	47.218.521,84