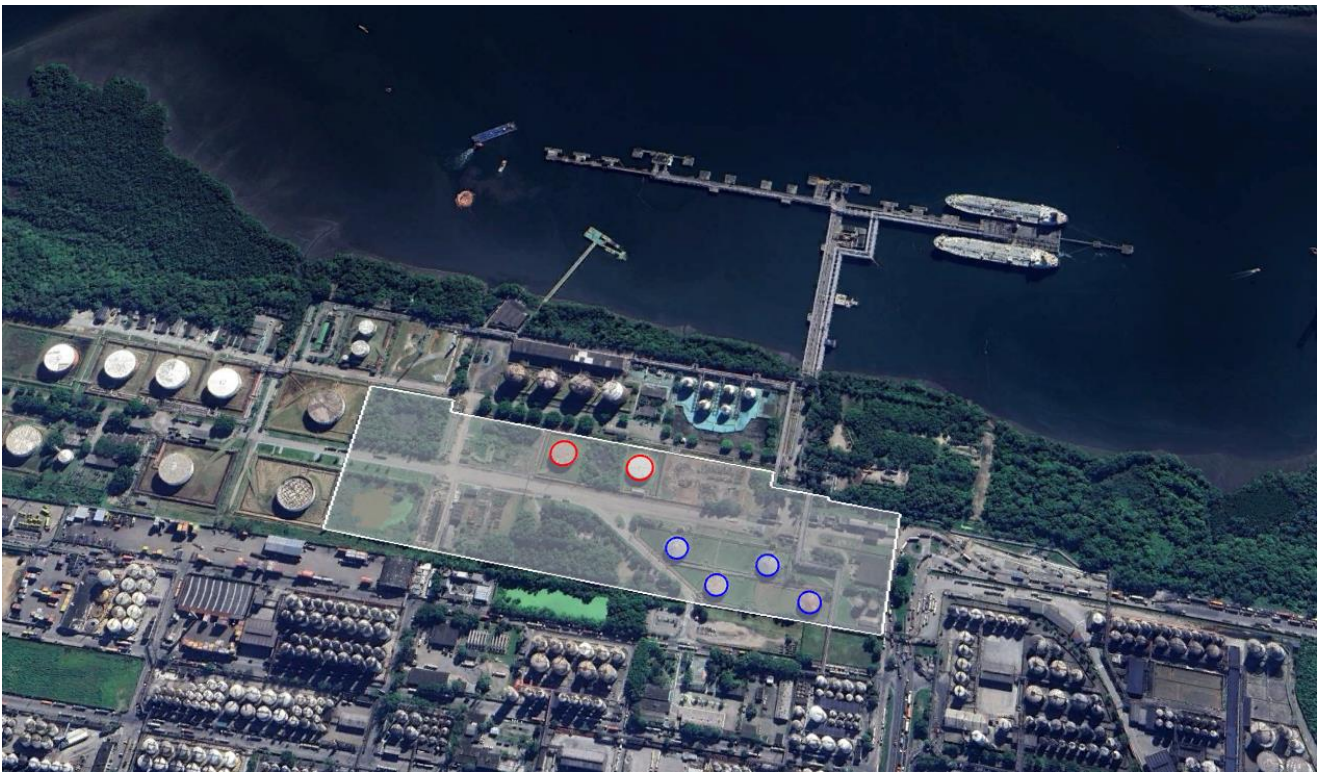


TERMINAL DE GRANÉIS LÍQUIDOS

STS08



SEÇÃO E - FINANCEIRO

Seção E - Financeiro

Sumário

Sumário	2
1. Introdução	3
2. Descrição das atividades	3
3. Premissas básicas do modelo	4
4. Resultados-chave.....	6
5. Referência de Anexos Financeiros.....	6

Seção E - Financeiro

1. Introdução

Nesta Seção, são expostas as análises de natureza econômico-financeira referentes à área designada como **STS08**, localizada no Porto Organizado de Santos. A finalidade é a implantação de um empreendimento para a movimentação e armazenagem de combustíveis líquidos.

O propósito desta Seção é apresentar uma síntese da metodologia de análise adotada, das premissas fundamentais consideradas e dos resultados derivados do modelo econômico-financeiro desenvolvido para o projeto. Ao final desta seção, o Anexo E-1 disponibiliza extratos do mencionado modelo.

2. Descrição das atividades

A análise econômico-financeira de empreendimentos em portos organizados, conforme estabelecido pela Resolução ANTAQ nº 85, de 18 de agosto de 2022, depende das receitas e despesas associadas à prestação dos serviços planejados. O objetivo é determinar a viabilidade econômico-financeira do empreendimento.

O método utilizado para avaliar esses empreendimentos é o fluxo de caixa descontado, com o custo médio ponderado de capital (WACC) como taxa de desconto. Essa taxa é calculada para incorporar os riscos ligados às atividades propostas.

A avaliação pelo fluxo de caixa descontado parte da premissa de que o valor de um empreendimento decorre dos benefícios futuros que ele gerará, trazidos a valor presente através de uma taxa de desconto adequada (WACC) ao projeto.

De forma geral, o fluxo de caixa consolida informações de entrada considerando os impactos financeiros positivos e negativos gerados pelo empreendimento. Isso resulta no Valor Presente Líquido (VPL) do projeto, calculado em uma fórmula que leva em conta fatores contábeis e tributários.

É relevante notar que o fluxo de caixa considera as informações de entrada do modelo em termos reais, excluindo efeitos inflacionários. Portanto, todas as informações de entrada do modelo são expressas na mesma moeda da data-base.

Seção E - Financeiro

Cabe mencionar que o fluxo de caixa utilizado é o desalavancado, calculado conforme a seguinte estrutura:

Fluxo de Caixa da Firma (desalavancado)

Lucro Líquido

+ Depreciação/Amortização

+/- Variação de Capital de Giro

- Investimentos

= Fluxo de Caixa da firma

Após determinar os resultados individuais para cada ano do projeto, a taxa de desconto é aplicada para trazer os resultados operacionais ao ano zero do empreendimento, calculando assim o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto.

A partir do VPL do empreendimento, obtêm-se os parâmetros de remuneração sobre a área, zerando-se o VPL do projeto na exata medida da inclusão de custos remuneratórios pela exploração da área. Portanto, a variável de saída do modelo econômico-financeiro é o valor de arrendamento, definido em parcela fixa e variável.

3. Premissas básicas do modelo

A seguir são apresentadas as premissas básicas do projeto (Tabela 1).

Seção E - Financeiro

Tabela 1 - Resumo das premissas básicas do projeto STS08

PREMISSAS	DESCRIÇÃO																				
Variável de seleção do Leilão	Maior Valor de Outorga, definida por meio de diretriz do Poder Concedente.																				
Prazo contratual	25 anos																				
Receita média por unidade por tipo de produto movimentado	102,99 por tonelada movimentada Consultar detalhes na Seção B – Estudo de Mercado																				
Pagamentos a Agências Governamentais (Valor de Arrendamento) Divisão Fixo / Variável	Calculado de tal forma que o Valor Presente Líquido - VPL do Projeto seja igual à zero. 50% fixo / 50% variável, definida por meio de diretriz do Poder Concedente.																				
WACC	9,92% a.a., conforme Acórdão ANTAQ nº 329/2022.																				
Previsões de demanda	Desenvolvidas como parte da análise do estudo de mercado. Consultar as projeções na Seção B – Estudo de Mercado.																				
Cenário considerado	Tendencial (Base)																				
MME	Banda de variação calculada em 32,78%, aplicável sobre a movimentação prevista no cenário tendencial.																				
Capex	Custos de Capital elaborados como parte da análise de engenharia. Consultar Seção C - Engenharia e Anexo C-2 para as projeções e premissas relativas aos investimentos e à depreciação dos ativos.																				
Programas de incentivos considerados	REIDI.																				
Opex	Custos Operacionais elaborados como parte da análise da operação. Ver Seção D - Operacional e Anexo D-1 para as projeções e premissas.																				
Despesas com Estudo/Leilão	Estudo: R\$ 591.972,76 (10/2023), considerado no fluxo de caixa. Leilão: R\$ 528.263,86 (10/2023), considerado no fluxo de caixa.																				
Método tributação	Otimização do método tributário (Lucro Real / Lucro Presumido)																				
Necessidade de Capital de Giro	Considera os seguintes ativos e passivos circulantes e seus respectivos prazos para receber e pagar: <table border="1" data-bbox="564 1509 1433 1664"> <thead> <tr> <th>RUBRICA</th> <th>PRAZO</th> <th>%</th> <th>APLICADA SOBRE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Contas a Receber</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Receita Operacional Líquida</td> </tr> <tr> <td>Impostos a Recuperar</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Receita Operacional Líquida</td> </tr> <tr> <td>Contas a Pagar</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Despesas/custos operacionais</td> </tr> <tr> <td>Impostos</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Despesas/custos operacionais</td> </tr> </tbody> </table>	RUBRICA	PRAZO	%	APLICADA SOBRE	Contas a Receber	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida	Impostos a Recuperar	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida	Contas a Pagar	15 Dias	4,1%	Despesas/custos operacionais	Impostos	15 Dias	4,1%	Despesas/custos operacionais
RUBRICA	PRAZO	%	APLICADA SOBRE																		
Contas a Receber	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida																		
Impostos a Recuperar	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida																		
Contas a Pagar	15 Dias	4,1%	Despesas/custos operacionais																		
Impostos	15 Dias	4,1%	Despesas/custos operacionais																		
Outros parâmetros-chave																					
- Moeda do modelo	R\$																				
- Valores das previsões	Em termos reais																				
- Data base	10/2023																				

Seção E - Financeiro

4. Resultados-chave

A seguir, é apresentado na Tabela 2 um resumo dos resultados-chave do modelo, incluindo receita bruta total, investimentos, valores de remuneração fixa e variável, Taxa Interna de Retorno (TIR) e Valor Presente Líquido (VPL).

Tabela 2 - Principais resultados do projeto STS08. Fonte: Elaboração própria.

Receita Bruta Global	R\$ 2.804.721 K
Fluxo de Caixa Global do Projeto	R\$ 813.108 K
Investimento Total	R\$ 491.509 K
Despesa Operacional Total	R\$ 487.756 K
Movimentação Total (Ton '000)	27.233
Valor de Remuneração mensal fixo	R\$ 195,30 K
Valor de Remuneração variável (R\$/Ton)	R\$ 4,04
Retorno Não Alavancado do Projeto	
TIR após o Imposto	9,92%
Valor Presente Líquido do Projeto	R\$ 0
Retorno Não Alavancado do Projeto (sem valores de arrendamento)	
TIR após o Imposto	11,09%
Valor Presente Líquido do Projeto	R\$ 44.153 K

5. Referência de Anexos Financeiros

Este anexo contém extratos completos do modelo financeiro.

- **Ativos-Existentes:** Aba que lista todos os ativos existentes no terminal.
- **Ativos-Novos:** Aba que apresenta todos os ativos novos propostos para o terminal, ou seja, os investimentos em obras e equipamentos.
- **Operações e Manutenção:** Premissas dos custos fixos e variáveis do terminal.
- **Demanda/Receita:** A demanda do terminal e as receitas esperadas encontram-se nesta aba.
- **Capex:** Todos os investimentos, além da depreciação e amortização.
- **Opex:** Os custos e despesas ao longo do prazo do arrendamento.
- **Demonstrações Financeiras:** As várias demonstrações financeiras como DRE, Fluxo de Caixa e Balanço.

Seção E - Financeiro

Anexo F-1: Ativos-Existentes

Tabela 3 - Anexo F-1: Ativos-Existentes. Fonte: Elaboração própria.

Descrição	Unidade	Quantitativo	Custo Unitário (R\$)	Custo Total (R\$)
Desenvolvimento de terminal				
Pavimentação pesada	R\$/m ²	3.198	202,24	646 748
Edificações				
Edificações da AP que serão incorporadas ao arrendamento	R\$/unid.	753	2.219,08	1 670 968
Bens da AP na área arrendada	R\$/unid.	1	52.516.332,97	52 516 333
Equipamentos principais				
Equipamentos da Autoridade Portuária na área arrendada	R\$/unid.	1	23.017.505,64	23 017 506
Demais				
Engenharia e administração	%	5%		3 892 578
Contingências	%	5%		3 892 578
Total				85 636 710

Seção E - Financeiro

Seção E - Financeiro

Anexo F-2: Ativos-Novos

Seção E - Financeiro

Tabela 4 - Anexo F-2: Ativos-Novos. Fonte: Elaboração própria.

Seção E - Financeiro

id	Descrição	Unidade	Quantitativo	Custo Unitário (R\$)	Custo Total (R\$)	Custo Total com REIDI (R\$)
1 Desenvolvimento de terminal						
1.1	Cercamento do terminal	R\$/m	1.983,00	126,94	251.713,77	228.430,25
1.2	Sistema de Combate a incêndio	R\$/Unid.	1,00	7.593.463,23	7.593.463,23	6.891.067,88
1.3	Demolição	R\$/m ³	2.953,75	46,96	138.722,65	125.890,80
2 Edificações						
2.1	Tanques de aço-carbono de telhado fixo, com fundação - Fase 1	R\$/m ³	119.760	2.311,32	276.803.939	251.199.574
3 Equipamentos principais						
3.1	Linha de dutos para granéis líquidos (incluindo suportes) - Fase 1	R\$/m	4.850,00	5.702,70	27.658.105,39	25.099.730,64
3.3	Praça de bombas - Fase 1	R\$/Unid.	4,00	3.275.043,40	6.550.086,80	5.944.203,77
3.5	Estação de descarga de caminhão	R\$/Unid.	2,00	2.759.373,98	5.518.747,96	5.008.263,77
3.6	Estação de carregamento de caminhão	R\$/Unid.	2,00	5.030.855,32	10.061.710,63	9.131.002,40
4 Investimento em Área Comum do Porto Organizado						
4.1	Sistema de combate a incêndio (terminal + SPA)	R\$/Unid.	1,00		7.593.463,23	6.891.067,88
4.2	Pavimentação Novo acesso - Gate Público Pier (SPA)	m ²	2.041,00	199,95	408.093,68	370.345,02
4.3	Pavimentação estacionamento SPA, GPORT	m ²	400,00	199,95	79.979,16	72.581,09
4.4	Edificações área SPA - fiscalização etc.	m ²	500,00	2.211,27	1.105.635,89	1.003.364,57
4.5	Edificação Guarita - Gate Público	m ²	200,00	2.211,27	442.254,36	401.345,83
4.6	Subestação área SPA 862,5 KVA	m ²	1,00	1.323.032,71	1.323.032,71	1.200.652,19
4.7	pipe rack - Elevação rede de dutos Novo Acesso	m	30,00	14.369,62	431.088,59	391.212,90
5 Demais						
5.1	Engenharia e administração	%	0,05		17.298.002	15.697.937
5.2	Contingências	%	0,05		17.298.002	15.697.937
6	Total				380.556.040	345.354.607

Seção E - Financeiro

Anexo F-3: Operação e manutenção (1/2)

Tabela 5 - Operação e manutenção (1/2). Fonte: Elaboração própria.

Despesas Administrativas - Padrão Antaq - Memorial de cálculo

Movimentação Base (t mil)		1.338.122					
Salários de equipe	Equipe	Salário médio (R\$/mês)	Custos Sociais	Total Custo (R\$/ano)	Fonte	Código	Encargos
Administrativo							
Diretor	1	61.502	115%	1.589.957	salário.com.br	Diretor Financeiro-Teto	
Gerente Sênior	6	17.468	115%	2.709.507	SICRO/SP 07/23	P9955	83,33%
Gerentes de Nível Médio	10	4.667	115%	1.206.460	SICRO/SP 07/23	P9809	100,58%
Equipe de Suporte Administrativo (n 1)	15	2.812	115%	1.090.415	SICRO/SP 07/23	P9878	116,28%
Equipe de Suporte Administrativo (n 2)	10	2.119	115%	547.705	SICRO/SP 07/23	P9806	134,66%
Meio Ambiente/Segurança							
Supervisores	2	4.396	115%	227.277	SICRO/SP 07/23	P9811	104,46%
Técnico Ambiental	1	3.467	115%	89.625	SICRO/SP 07/23	P9897	111,39%
Manutenção							
Engenheiro	1	13.025	115%	336.726	SICRO/SP 07/23	P9819	85,59%
Supervisores	2	4.396	115%	227.277	SICRO/SP 07/23	P9811	104,46%
Técnicos de Manutenção	10	2.119	115%	547.705	SICRO/SP 07/23	P9903	133,56%
Operações							
Engenheiro	2	5.434	115%	280.981	SICRO/SP 07/23	P9819	85,59%
Encarregado Operacional	4	4.396	115%	454.554	SICRO/SP 07/23	P9811	104,46%
Equipe de Transferência de Navio	11	1.978	115%	562.434	SINAPI/SP 10/23	41.071	133,56%
Instalações de Armazenamento	11	1.978	115%	562.434	SINAPI/SP 10/23	41.071	133,56%
Recebimento e Entrega	11	1.978	115%	562.434	SINAPI/SP 10/23	41.071	133,56%
Total - Equipe administrativa				7.144.043			
Total - Equipe Operacional				3.851.447			
Total				10.995.490			

Manutenção Infra - civil/estrutural	Base de cálculo	%	Custo/Ano (R\$k)
Civil atual	325.788.525	0,50%	1.628.943
Civil antiga	60.317.454	1,00%	603.175
Equipamento Atual	54.767.516	1,00%	547.675
Equipamento antigo	25.319.256	2,00%	506.385
Equipamentos - manutenção e peças	80.086.772	1,32%	1.054.060
Manutenção Infra - civil/estrutural	386.105.978	0,58%	2.232.117

Eletricidade - uso		R\$/kWh				CPFL Demais Classes	
Custo unitário	0,90						
Equipe	pessoas	horas/dia	dias/ano	consumo (kW/pessoa)	custo (R\$/ano)		
Admin	45	12	252	2,63	322.298		
Manutenção	13	16	252	1,31	62.072		
Operações	39	24	365	0,06	19.266		
Total - Equipe	97				403.636		

Iluminação							
Tipo de área	tamanho (m2)	eficiência luminosa (lm/W)	iluminação (lux)	hora/dia	dias/ano	consumo (kW)	custo (R\$/ano)
Armazém Coberto	3.783	50	200	10	365	15,13	49.834
Aberto (área de pátio/tanque)	148.541	100	50	10	365	74,27	244.593
Aberto (berço)		100	50	10	365	-	-
Total (Iluminação)							294.427

Água				
Descrição	Utilização Escritório (litros/pessoa/dia)	Tarifa (R\$/m³)	L/m³	Custo (R\$/Emp/Dia)
Custo de consumo com água	100	44,22	1000	4,42

Outros custos gerais&adm							
	Volume	Unidades	R\$/ano	Custo anual			
Veículos	3	#veículo alugados	213.175	4934,60	3 motoristas	SICRO/SP 07/23	P9948
Segurança	1	#postos	1.402.873	6088,86	16 Vigias	SICRO/SP 07/23	P9827
Serviço de Limpeza	1	#serviço	328.607	4978,89	5 faxineiras	SICRO/SP 07/23	P9842
Outros G&A(suprimentos, TI, alimentação)		%custo total					

Pagamento para Autoridade Portuária							
Descrição	R\$	t movimentada					
Tarifa de infraestrutura terrestre	1,41			Derivados	1,38	74%	1,0212
				Outros	1,51	26%	0,3926

Seção E - Financeiro

Anexo F-3: Operação e manutenção (1/2)

Tabela 6 - Operação e manutenção (2/2). Fonte: Elaboração própria.

Categoria de custo	Tipo de despesa	Custo unitário	Unidades de medida	Número de Unidades	Custo (R\$)	Movimentação		
						669.061	1.003.592	1.338.122
Mão de obra (Admin, O&M, Ambiental)								
Administrativo	Fix	7.144.043	R\$	1	7.144.043	60%	80%	100%
Operações / Manutenção / Ambiental	Fix	3.851.447	R\$	1	3.851.447	60%	80%	100%
OGMO	Var	-	R\$/Tons	-	-	100%	100%	100%
Utilidades - Eletricidade, Água, Comunicações								
Eletricidade - escritórios	Fix	403.636	R\$/ano	1	403.636	60%	80%	100%
Eletricidade - iluminação	Fix	294.427	R\$/ano	1	294.427	100%	100%	100%
Eletricidade - equipamento	Var	0,65	R\$/ton	1.338.122	873.495	100%	100%	100%
Água	Fix	4,42	R\$/dia/emp	97	156.561	60%	80%	100%
Comunicações	Fix	18.070	R\$/mês	12	216.839	60%	80%	100%
Combustível & Lubrificante	Var	-	R\$/tons	-	-	100%	100%	100%
Manutenção - Equip / Infra								
Equipamentos - manutenção e peças	Fix	1.054.060	R\$/ano	1,0	1.054.060	80%	90%	100%
Manutenção Infra - civil/estrutural	Fix	2.232.117	R\$/ano	1,0	2.232.117	100%	100%	100%
Geral e Admin								
Limpeza	Fix	328.607	R\$/ano	1	328.607	70%	90%	100%
Contabilidade, Jurídico e Consultores	Fix	414.606	R\$/ano	1	414.606	70%	90%	100%
Seguros	Fix	1.155.440	R\$/ano	1	1.155.440	100%	100%	100%
Segurança	Fix	1.402.873	R\$/ano	1	1.402.873	100%	100%	100%
Veículos, combustíveis	Fix	213.175	R\$/ano	1	213.175	70%	90%	100%
Outros G&A(suprimentos, TI, alimentação)	Fix	351.470	R\$/ano	1	351.470	60%	80%	100%
Taxas e outras Contribuições								
IPTU	Fix	10	R\$/m²/ano	152.324	1.594.581	100%	100%	100%
Pagamento para Autoridade Portuária	Var	1,41	R\$/ton	1.338.122	1.891.837	100%	100%	100%
Subtotal					23.579.214			
Contingência		5,00%			1.178.961			
Total (R\$/ano)					24.758.175			
Movimentação								
						669.061	1.003.592	1.338.122
Mão de obra (Admin, O&M, Ambiental)								
Administrativo	Fix	4.286.426	5.715.235	7.144.043	7.858.448			
Operações / Manutenção / Ambiental	Fix	2.310.868	3.081.157	3.851.447	4.236.591			
OGMO	Var	-	-	-	-			
Utilidades - Eletricidade, Água, Comunicações								
Eletricidade - escritórios	Fix	242.182	322.909	403.636	403.636			
Eletricidade - iluminação	Fix	294.427	294.427	294.427	294.427			
Eletricidade - equipamento	Var	436.747	655.121	873.495	1.091.868			
Água	Fix	93.937	125.249	156.561	172.217			
Comunicações	Fix	130.103	173.471	216.839	238.522			
Combustível & Lubrificante	Var	-	-	-	-			
Manutenção - Equip / Infra								
Equipamentos - manutenção e peças	Fix	843.248	948.654	1.054.060	1.054.060			
Manutenção Infra - civil/estrutural	Fix	2.232.117	2.232.117	2.232.117	2.232.117			
Geral e Admin								
Limpeza	Fix	230.025	295.746	328.607	328.607			
Contabilidade, Jurídico e Consultores	Fix	290.224	373.146	414.606	414.606			
Seguros	Fix	1.155.440	1.155.440	1.155.440	1.155.440			
Segurança	Fix	1.402.873	1.402.873	1.402.873	1.402.873			
Veículos, combustíveis	Fix	149.222	191.857	213.175	213.175			
Outros G&A(suprimentos, TI, alimentação)	Fix	210.882	281.176	351.470	351.470			
Taxas e outras Contribuições								
IPTU	Fix	1.594.581	1.594.581	1.594.580,58	1.594.581			
Pagamento para Autoridade Portuária	Var	945.918	1.418.878	1.891.837	2.364.796			
Subtotal		16.849.221	20.262.037	23.579.214	25.407.436			
Contingência		5%	5%	5%	5%			
Total (R\$/ano)		17.691.682	21.275.139	24.758.175	26.677.808			
Custo unitário		26,44	21,20	18,50	15,95			
%ROB		26%	21%	18%	15%			

Seção E - Financeiro
Anexo F-4: Demanda/Receita

Tabela 7 - Demanda/Receita. Fonte: Elaboração própria.

Modelo	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Memorial de cálculo consolidado																						
Receita																						
Movimentação [mil ton]																						
Derivados e Etanol	312	636	972	1.185	1.205	1.225	1.246	1.267	1.282	1.297	1.312	1.327	1.342	1.352	1.362	1.372	1.382	1.392	1.411	1.431	1.451	1.472
Receita Bruta [mil reais]																						
Derivados e Etanol	32.130	65.485	100.104	122.051	124.095	126.197	128.325	130.499	132.008	133.539	135.079	136.644	138.222	139.248	140.286	141.305	142.323	143.341	145.357	147.405	149.484	151.595

Seção E - Financeiro

Anexo F-5 Capex

Tabela 8 - Anexo F-5 Capex. Fonte: Elaboração própria.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Capex (R\$ mil)																									
Cercamento do terminal	84	84	84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sistema de Combate a incêndio	2.527	2.527	2.527	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Demolição	46	46	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tanques de aço-carbono de telhado fixo, com fundação	17.305	17.305	17.305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tanques de aço-carbono de telhado fixo, sem fundação	74.802	74.802	74.802	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linha de dutos para granéis líquidos (incluindo suportes)	9.203	9.203	9.203	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Praça de bombas	2.180	2.180	2.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estação de descarga de caminhão	1.836	1.836	1.836	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estação de carregamento de caminhão	3.348	3.348	3.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sistema de combate a incêndio (terminal + APS)	2.527	2.527	2.527	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pavimentação Novo acesso - Gate Público Pier (APS)	136	136	136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pavimentação estacionamento SPA, GPORT	27	27	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificações área SPA - fiscalização etc	368	368	368	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificação Guarita - Gate Público	147	147	147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subestação área SPA 862,5 KVA	440	440	440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pipe rack - Elevação rede de dutos Novo Acesso	143	143	143	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovação dos equipamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seguros pré-operacionais	472	472	472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Ambientais amortizáveis	886	886	886	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciação (R\$ mil)																									
Cercamento do terminal	-	-	-	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Sistema de Combate a incêndio	-	-	-	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345
Demolição	-	-	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Tanques de aço-carbono de telhado fixo, com fundação	-	-	-	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360	2.360
Tanques de aço-carbono de telhado fixo, sem fundação	-	-	-	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200
Linha de dutos para granéis líquidos (incluindo suportes)	-	-	-	2.761	2.761	2.761	2.761	2.761	2.761	2.761	2.761	2.761	2.761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Praça de bombas	-	-	-	654	654	654	654	654	654	654	654	654	654	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estação de descarga de caminhão	-	-	-	551	551	551	551	551	551	551	551	551	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estação de carregamento de caminhão	-	-	-	1.004	1.004	1.004	1.004	1.004	1.004	1.004	1.004	1.004	1.004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sistema de combate a incêndio (terminal + APS)	-	-	-	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345
Pavimentação Novo acesso - Gate Público Pier (APS)	-	-	-	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Pavimentação estacionamento SPA, GPORT	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Edificações área SPA - fiscalização etc	-	-	-	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Edificação Guarita - Gate Público	-	-	-	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Subestação área SPA 862,5 KVA	-	-	-	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
pipe rack - Elevação rede de dutos Novo Acesso	-	-	-	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Renovação dos equipamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.615	14.615	14.615	14.615	14.615	14.615	14.615	14.615	14.615	14.615	14.615	-	-
amortização																									
Seguros pré-operacionais	-	-	-	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
Despesas Ambientais amortizáveis	-	-	-	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121

Seção E - Financeiro

Anexo F-6 Opex

Tabela 9 - Anexo F-6 Opex. Elaboração própria.

Modelo	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Despesas operacionais e administrativas																						
Pagamento para Órgãos Governamentais																						
Parcela Fixa	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344	2.344
Parcela Variável	1.259	2.567	3.924	4.784	4.864	4.947	5.030	5.115	5.174	5.234	5.295	5.356	5.418	5.458	5.499	5.539	5.579	5.619	5.698	5.778	5.859	5.942
Estudo e leilão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.603	4.911	6.267	7.128	7.208	7.290	7.374	7.459	7.518	7.578	7.638	7.700	7.762	7.802	7.843	7.882	7.922	7.962	8.041	8.122	8.203	8.286
Despesas Fixas																						
Mão de obra (Admin, O&M, Ambiental)	6.597	6.597	6.597	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	8.796	10.995	10.995	10.995	10.995	10.995	10.995	10.995	10.995	10.995	10.995
Utilidades - Eletricidade, Água, Comunicações	761	761	761	916	916	916	916	916	916	916	916	916	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071
Manutenção - Equip / Infra	3.075	3.075	3.075	3.181	3.181	3.181	3.181	3.181	3.181	3.181	3.181	3.181	3.286	3.286	3.286	3.286	3.286	3.286	3.286	3.286	3.286	3.286
Geral e Admin	3.439	3.439	3.439	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.866	3.866	3.866	3.866	3.866	3.866	3.866	3.866	3.866	3.866
Taxas e outras Contribuições	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595	1.595
Pagamento para Autoridade Portuária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas operacionais fixas	15.467	15.467	15.467	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	20.814	20.814	20.814	20.814	20.814	20.814	20.814	20.814	20.814	20.814
Despesas Variável																						
OGMO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eletricidade - equipamento	204	415	634	774	787	800	813	827	837	846	856	866	876	883	889	896	902	909	921	934	947	961
Pagamento para Autoridade Portuária	441	899	1.374	1.675	1.704	1.732	1.762	1.791	1.812	1.833	1.854	1.876	1.897	1.912	1.926	1.940	1.954	1.968	1.995	2.024	2.052	2.081
Total de despesas operacionais variáveis	645	1.314	2.009	2.449	2.490	2.532	2.575	2.619	2.649	2.680	2.710	2.742	2.774	2.794	2.815	2.835	2.856	2.876	2.917	2.958	3.000	3.042

Seção E - Financeiro

Tabela 10 - Anexo F-7 Demonstração Financeira (R\$ mil) [1/2]

Modelo	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Demonstrativo de resultado																						
Receita Bruta	32.130	65.485	100.104	122.051	124.095	126.197	128.325	130.499	132.008	133.539	135.079	136.644	138.222	139.248	140.286	141.305	142.323	143.341	145.357	147.405	149.484	151.595
(-) Pis e Cofins	(2.972)	(6.057)	(9.260)	(11.290)	(11.479)	(11.673)	(11.870)	(12.071)	(12.211)	(12.352)	(12.495)	(12.640)	(12.786)	(12.880)	(12.976)	(13.071)	(13.165)	(13.259)	(13.446)	(13.635)	(13.827)	(14.022)
(-) ISS	(1.606)	(3.274)	(5.005)	(6.103)	(6.205)	(6.310)	(6.416)	(6.525)	(6.600)	(6.677)	(6.754)	(6.832)	(6.911)	(6.962)	(7.014)	(7.065)	(7.116)	(7.167)	(7.268)	(7.370)	(7.474)	(7.580)
(+) Créditos	89	109	129	156	157	159	160	161	162	163	164	165	180	181	181	182	183	183	184	186	187	188
Receita Líquida	27.640	56.262	85.968	104.815	106.569	108.372	110.199	112.064	113.359	114.673	115.994	117.337	118.706	119.586	120.477	121.351	122.224	123.098	124.828	126.585	128.369	130.180
(-) Despesas Operacionais Fixas + Ambiental	(16.566)	(16.405)	(16.373)	(18.643)	(18.684)	(18.778)	(18.804)	(18.643)	(18.819)	(18.643)	(18.684)	(18.898)	(21.310)	(21.268)	(21.445)	(21.268)	(21.430)	(21.404)	(21.310)	(21.268)	(21.445)	(21.389)
(-) Despesas Operacionais Variáveis	(645)	(1.314)	(2.009)	(2.449)	(2.490)	(2.532)	(2.575)	(2.619)	(2.649)	(2.680)	(2.710)	(2.742)	(2.774)	(2.794)	(2.815)	(2.835)	(2.856)	(2.876)	(2.917)	(2.958)	(3.000)	(3.042)
(-) Pagamento para Órgãos Governamentais	(3.603)	(4.911)	(6.267)	(7.128)	(7.208)	(7.290)	(7.374)	(7.459)	(7.518)	(7.578)	(7.638)	(7.700)	(7.762)	(7.802)	(7.843)	(7.882)	(7.922)	(7.962)	(8.041)	(8.122)	(8.203)	(8.286)
Total de despesas	(20.814)	(22.629)	(24.650)	(28.219)	(28.382)	(28.601)	(28.753)	(28.720)	(28.986)	(28.900)	(29.033)	(29.340)	(31.845)	(31.864)	(32.103)	(31.986)	(32.208)	(32.242)	(32.268)	(32.348)	(32.648)	(32.716)
EBITDA	6.827	33.633	61.319	76.596	78.187	79.772	81.446	83.344	84.373	85.772	86.961	87.998	86.861	87.722	88.374	89.365	90.016	90.856	92.561	94.237	95.721	97.464
%Ebitda	25%	60%	71%	73%	73%	74%	74%	74%	74%	75%	75%	75%	73%	73%	74%	74%	74%	74%	74%	75%	75%	75%
(-) Depreciação	(18.409)	(18.409)	(18.409)	(18.409)	(18.409)	(18.409)	(18.409)	(18.409)	(18.409)	(33.024)	(28.054)	(28.054)	(28.054)	(28.054)	(28.054)	(28.054)	(28.054)	(28.054)	(28.054)	(13.439)	(13.439)	(13.439)
(-) Amortização	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)	(185)
EBT	(11.767)	15.039	42.724	58.001	59.593	61.178	62.852	64.750	65.778	52.563	58.722	59.758	58.621	59.482	60.135	61.125	61.777	62.616	64.321	80.613	82.097	83.840
%Ebt	-43%	27%	50%	55%	56%	56%	57%	58%	58%	46%	51%	51%	49%	50%	50%	50%	51%	51%	52%	64%	64%	64%
Crédito Prejuízos acumulados																						
Saldo Inicial	19.918	19.918	15.407	2.589	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Passível de uso	-	(4.512)	(12.817)	(2.589)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	19.918	15.407	2.589	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT Ajustado para prejuízo acumulado	(11.767)	10.527	29.907	55.412	59.593	61.178	62.852	64.750	65.778	52.563	58.722	59.758	58.621	59.482	60.135	61.125	61.777	62.616	64.321	80.613	82.097	83.840
IRPJ - 15%	-	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)
IRPJ - 25%	-	(2.392)	(7.237)	(13.613)	(14.658)	(15.054)	(15.473)	(15.948)	(16.205)	(12.901)	(14.440)	(14.700)	(14.415)	(14.631)	(14.794)	(15.041)	(15.204)	(15.414)	(15.840)	(19.913)	(20.284)	(20.720)
CSLL - 9%	-	(947)	(2.692)	(4.987)	(5.363)	(5.506)	(5.657)	(5.828)	(5.920)	(4.731)	(5.285)	(5.378)	(5.276)	(5.353)	(5.412)	(5.501)	(5.560)	(5.635)	(5.789)	(7.255)	(7.389)	(7.546)
Lucro Líquido	(11.767)	7.152	19.943	36.776	39.536	40.581	41.686	42.939	43.618	34.896	38.960	39.644	38.894	39.462	39.893	40.547	40.977	41.531	42.656	53.409	54.388	55.538
%Lucro líquido	-43%	13%	23%	35%	37%	37%	38%	38%	38%	30%	34%	34%	33%	33%	33%	33%	34%	34%	34%	42%	42%	43%
Capital de giro																						
Base recebimento																						
Receita	1.320	2.691	4.114	5.016	5.100	5.186	5.274	5.363	5.425	5.488	5.551	5.616	5.680	5.723	5.765	5.807	5.849	5.891	5.974	6.058	6.143	6.230
Créditos	4	4	5	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
Total ativo	1.324	2.696	4.119	5.022	5.106	5.193	5.280	5.370	5.432	5.495	5.558	5.622	5.688	5.730	5.773	5.815	5.856	5.898	5.981	6.065	6.151	6.238
Base pagamentos																						
Impostos	188	522	996	1.481	1.551	1.585	1.621	1.661	1.684	1.508	1.603	1.627	1.620	1.638	1.653	1.673	1.688	1.706	1.742	1.981	2.014	2.051
Outras despesas caixa	855	930	1.013	1.160	1.166	1.175	1.182	1.180	1.191	1.188	1.193	1.206	1.309	1.309	1.319	1.315	1.324	1.325	1.326	1.329	1.342	1.345
Total Passivo	1.044	1.452	2.009	2.640	2.717	2.761	2.803	2.841	2.875	2.696	2.833	2.929	2.948	2.973	2.988	3.012	3.031	3.068	3.311	3.356	3.395	
Δativo	(1.324)	(1.372)	(1.424)	(903)	(84)	(86)	(88)	(89)	(62)	(63)	(64)	(65)	(42)	(43)	(42)	(42)	(42)	(42)	(83)	(84)	(85)	(87)
Δpassivo	947	409	557	632	77	43	42	38	34	(179)	101	36	96	19	25	15	24	19	37	243	45	40
Δcapital de giro	(377)	(963)	(867)	(271)	(7)	(43)	(45)	(51)	(28)	(242)	37	(28)	31	(23)	(18)	(27)	(18)	(23)	(46)	159	(40)	(47)
Fluxo de caixa da firma descontado	(11.767)	7.152	19.943	36.776	39.536	40.581	41.686	42.939	43.618	34.896	38.960	39.644	38.894	39.462	39.893	40.547	40.977	41.531	42.656	53.409	54.388	55.538
(+) Depreciação e amortização	18.594	18.594	18.594	18.594	18.594	18.594	18.594	18.594	18.594	33.209	28.239	28.239	28.239	28.239	28.239	28.239	28.239	28.239	28.239	13.624	13.624	13.624
(+/-) Δcapital de giro	(377)	(963)	(867)	(271)	(7)	(43)	(45)	(51)	(28)	(242)	37	(28)	31	(23)	(18)	(27)	(18)	(23)	(46)	159	(40)	(47)
(+) Fluxo de caixa Operacional	6.450	24.783	37.670	55.099	58.123	59.132	60.235	61.482	62.184	67.863	67.237	67.856	67.164	67.678	68.114	68.759	69.198	69.747	70.849	67.192	67.972	69.115
(-) Investimentos	146.154	-	-	-	-	-	-	-	(146.154)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas capitalizadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Fluxo de caixa de investimentos	146.154	-	-	-	-	-	-	-	(146.154)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de caixa da firma	152.604	24.783	37.670	55.099	58.123	59.132	60.235	61.482	(83.970)	67.863	67.237	67.856	67.164	67.678	68.114	68.759	69.198	69.747	70.849	67.192	67.972	69.115
Taxa de desconto	1,33	1,46	1,60	1,76	1,94	2,13	2,34	2,57	2,83	3,11	3,42	3,76	4,13	4,54	4,99	5,49	6,03	6,63	7,29	8,01	8,81	9,68
Fator de desconto	0,75	0,69	0,62	0,57	0,52	0,47	0,43	0,39	0,35	0,32	0,29	0,27	0,24	0,22	0,20	0,18	0,17	0,15	0,14	0,12	0,11	0,10
(+) Fluxo de caixa da firma descontado	114.904	16.977	23.475	31.238	29.978	27.747	25.713	23.877	(29.668)	21.813	19.661	18.051	16.255	14.901	13.644	12.530	11.472	10.519	9.721	8.3		

Seção E - Financeiro

Tabela 11 – Anexo F-7 Demonstração Financeira (R\$ mil) – (2/2).

Modelo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
Balanco Patrimonial																										
Ativo circulante	-	-	-	153.928	180.083	219.176	275.178	333.385	392.604	452.926	514.497	430.589	498.515	565.815	633.735	700.965	768.685	836.842	905.644	974.884	1.044.673	1.115.605	1.182.881	1.250.938	1.320.140	
Caixa	-	-	-	152.604	177.388	215.057	270.156	328.279	387.411	447.646	509.128	425.157	493.020	560.257	628.113	695.277	762.955	831.070	899.829	969.028	1.038.775	1.109.624	1.176.815	1.244.787	1.313.902	
Clientes	-	-	-	1.320	2.691	4.114	5.016	5.100	5.186	5.274	5.363	5.425	5.488	5.551	5.616	5.680	5.723	5.765	5.807	5.849	5.891	5.974	6.058	6.143	6.230	
Impostos a receber	-	-	-	4	4	5	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	
Ativo não circulante	116.476	232.952	349.427	184.679	166.085	147.491	128.897	110.303	91.709	73.115	54.521	182.081	148.871	120.632	92.393	64.153	35.914	7.675	(20.565)	(48.804)	(77.043)	(105.283)	(118.907)	(132.530)	(146.154)	
Imobilizado bruto	115.118	230.236	345.355	199.200	199.200	199.200	199.200	199.200	199.200	199.200	199.200	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355	345.355
intangível bruto	1.358	2.715	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073	4.073
(-) D&A Acumulada	-	-	-	(18.594)	(37.188)	(55.782)	(74.376)	(92.970)	(111.564)	(130.158)	(148.752)	(167.346)	(200.556)	(228.795)	(257.035)	(285.274)	(313.513)	(341.753)	(369.992)	(398.231)	(426.471)	(454.710)	(468.334)	(481.958)	(495.582)	
Passivo circulante	142	96	96	1.044	1.452	2.009	2.640	2.717	2.761	2.803	2.841	2.875	2.696	2.796	2.833	2.929	2.948	2.973	2.988	3.012	3.031	3.068	3.311	3.356	3.395	
Contas a pagar	142	96	96	855	930	1.013	1.160	1.166	1.175	1.182	1.180	1.191	1.188	1.193	1.206	1.309	1.309	1.319	1.315	1.324	1.325	1.326	1.329	1.342	1.345	
Impostos a pagar	-	-	-	188	522	996	1.481	1.551	1.585	1.621	1.661	1.684	1.508	1.603	1.627	1.620	1.638	1.653	1.673	1.688	1.706	1.742	1.981	2.014	2.051	
Patrimônio líquido	116.333	232.855	349.331	337.564	344.716	364.659	401.435	440.970	481.552	523.238	566.177	609.795	644.690	683.651	723.295	762.189	801.652	841.544	882.091	923.068	964.599	1.007.255	1.060.664	1.115.052	1.170.590	
Capital social	119.797	238.663	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482	357.482
Prejuízo/Lucro acumulado	(3.464)	(5.808)	(8.151)	(19.918)	(12.766)	7.176	43.952	83.488	124.070	165.756	208.695	252.313	287.208	326.168	365.813	404.707	444.169	484.062	524.609	565.586	607.117	649.773	703.181	757.570	813.108	
PL + P	116.476	232.952	349.427	338.607	346.168	366.667	404.075	443.688	484.313	526.041	569.018	612.670	647.386	686.447	726.128	765.118	804.599	844.517	885.079	926.080	967.630	1.010.322	1.063.974	1.118.408	1.173.986	
Ativo	116.476	232.952	349.427	338.607	346.168	366.667	404.075	443.688	484.313	526.041	569.018	612.670	647.386	686.447	726.128	765.118	804.599	844.517	885.079	926.080	967.630	1.010.322	1.063.974	1.118.408	1.173.986	

Fonte: Elaboração própria.