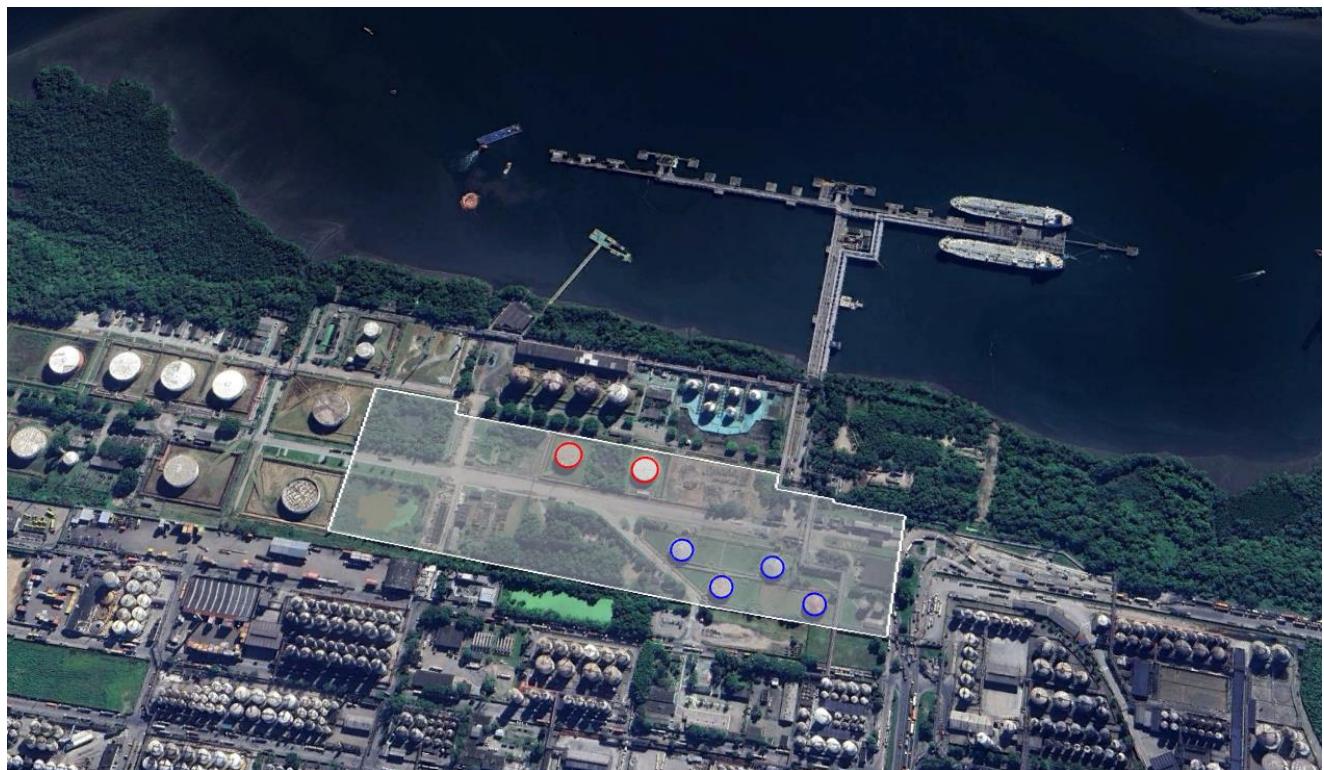

Seção E - Financeiro

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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">RUBRICA</th> <th style="width: 20%;">PRAZO</th> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 40%;">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	<ul style="list-style-type: none"> - Moeda do modelo - Valores das previsões - Data base <p style="margin-top: 10px;">R\$ Em termos reais 10/2023</p>																						

 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\$/m³	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\$/m³	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)	m²	2.041,00	199,95	408.093,68	370.345,02
4.3	Pavimentação estacionamento SPA, GPORT	m²	400,00	199,95	79.979,16	72.581,09
4.4	Edificações área SPA - fiscalização etc.	m²	500,00	2.211,27	1.105.635,89	1.003.364,57
4.5	Edificação Guarita - Gate Público	m²	200,00	2.211,27	442.254,36	401.345,83
4.6	Subestação área SPA 862,5 KVA	m²	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%
Gerente 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		97		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						CPFL
Custo unitário	0,90	R\$ /kWh				Demais Classes
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)
Armazém Coberto	3.783	50	200	10	365	15,13
Aberto (área de pátio/tanque)	148.541	100	50	10	365	74,27
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	#veículos alugados	213.175	4934,60	3 motoristas	SICRO/SP 07/23
Segurança	1	#postos	1.402.873	6088,86	16 Vigias	SICRO/SP 07/23
Serviço de Limpeza	1	#serviço	328.607	4978,89	5 faxineiras	SICRO/SP 07/23

Pagamento para Autoridade Portuária						
Tarifa de infraestrutura terrestre	R\$ 1,41	t movimentada		Derivados	1,38	74%

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\$)		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					1.178.961				
Total (R\$/ano)					24.758.175				

Categoria de custo		Movimentação			
		669.061	1.003.592	1.338.122	1.672.652
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 Nova 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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		
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		
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	2.761	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	654	654	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	551	551	551	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	1.004	1.004	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	20.814																		
Despesas Variável																							
OGMO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Eletroicidade - 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	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)	(7.882)	(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)	(28.798)	(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%	73%	74%	74%	74%	74%	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)	(28.054)	(28.054)		
(-) 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%		
Crédito Prejuízos acumulados																							
Saldo Inicial	19.918	19.918	15.407	2.589	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Passivo 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)		
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)	(5.527)	(5.535)	(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	42.999	43.618	34.896	38.960	39.644	38.894	39.462	40.547	40.977	41.531	42.656	43.421	54.388	55.538		
%Lucro líquido	-43%	13%	23%	35%	37%	37%	38%	38%	38%	30%	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	7	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	1.319	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	2.796	2.833	2.929	2.948	2.973	2.988	3.012	3.031	3.068	3.311	3.356	3.395	
Ativo	(1.324)	(1.372)	(1.424)	(903)	(84)	(86)	(88)	(89)	(62)	(63)	(64)	(65)	(65)	(42)	(43)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)		
Passivo	947	409	557	632	77	43	42	38	34	(179)	101	36	96	19	25	15	24	19	37	243	45	40	(3.395)
Δcapital de giro	(377)	(963)	(867)	(271)	(7)	(43)	(45)	(51)	(28)	(242)	(37)	(28)	(31)	(23)	(18)	(27)	(23)	(46)	(159)	(40)	(47)	2.842	
Δcapital de giro	(377)	(963)	(867)	(271)	(7)	(43)	(45)	(51)	(28)	(242)	(37)	(28)	(31)	(23)	(18)	(27)	(23)	(46)	159	(40)	(47)	2.842	
Fluxo de caixa da firma descontado																							
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	43.421	44.388	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	28.239	28.239	-	
(+/-) Acapital de giro	(377)	(963)	(867)	(271)	(7)	(43)	(45)	(51)	(28)	(242)	(37)	(28)	(31)	(23)	(18)	(27)	(23)	(46)	(159)	(40)	(47)	2.842	
(=) Fluxo de caixa Operacional	6.450	24.783	37.670	55.099	58.123	59.132	60.235	61.482	(83.970)	67.863	67.237 </td												

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
Balanço 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
intangible 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
(-) 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
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.