

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTES E DA JUVENTUDE

- Resultado da pesquisa e avaliação quanto ao potencial do retorno financeiro (*marketing* e publicidade) de associação de marca ao "Complexo Mineirão-Mineirinho" Modernizado nas diversas propriedades promocionais exploráveis;
- Avaliação de valor da marca "Mineirão-Mineirinho" e o potencial de explorar o licenciamento de marca e produtos com a mesma.

Etapa III – Estudo de Viabilidade Econômica e Elaboração do Plano de Negócios

Essa fase contemplou as seguintes atividades:

- Elaboração de modelo econômico-financeiro do Complexo Mineirão-Mineirinho Modernizado, contemplando a determinação de indicadores financeiros: Taxa Interna de Retorno (TIR), *Payback*, Valor Presente Líquido (VPL), Valor de Outorga, Contraprestação Pública;
- Desenvolvimento de Estruturação Financeira para a concessão do empreendimento, sob a ótica de uma estrutura de financiamento de *Project Finance*.
- Construção de cenários de sustentabilidade econômico-financeira do "Complexo Mineirão-Mineirinho" Modernizado e das origens das receitas, com projeções para 25 (vinte e cinco) anos;
- Projeção da receita operacional anual do "Complexo Mineirão - Mineirinho" Modernizado, com simulações até 25 (vinte e cinco) anos, que poderão atrair o aporte de investimentos da iniciativa privada, potencial investidora na modernização do "Complexo Mineirão - Mineirinho";
- Projeção de despesa operacional anual do "Complexo Mineirão - Mineirinho" Modernizado, com simulações até 25 (vinte e cinco) anos;
- Análises do comportamento da receita de venda de ingressos no "Complexo Mineirão - Mineirinho" modernizado;
- Análise de sensibilidade (dos fatores que podem interferir no sucesso dos resultados operacionais do "Complexo Mineirão - Mineirinho" Modernizado), em especial: Qualidade e perfil dos eventos, Preço dos ingressos cobrado, Mínimo e máximo de assentos vip e jogos/ano, Mínimo/máximo de concessões e aluguéis, Quantidade de assentos vip e camarotes ofertados, Pagamento das cessões publicitárias em única parcela no início ou pagamento ano a ano; Aluguel fixo mensal pago pelos clubes, ou valor por jogo;
- Projeção de receita com a utilização do espaço na Copa do Mundo de 2014, observado o caderno de encargos da FIFA;

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTES E DA JUVENTUDE

- Avaliação e análise de marca associada ao "Complexo Mineirão-Mineirinho" e recomendação de posicionamento estratégico de negociação e marketing, na sua viabilização;
- Sugestão das habilidades, experiência e conteúdo que uma instituição deve ter para assumir a gestão do "Complexo Mineirão-Mineirinho" Modernizado.

Etapas IV – Projeto Conceitual

O Projeto Conceitual foi abordado em 2 etapas:

Avaliação de Infraestrutura Atual, que contemplou as seguintes atividades:

- Estudo do tráfego de pedestres na região;
 - Avaliação dos acessórios existentes;
 - Avaliação das instalações físicas dos times existentes no "Complexo Mineirão-Mineirinho" e dos espaços de apoio;
 - Avaliação das instalações de administração, operação e de apoio do "Complexo Mineirão-Mineirinho";
 - Avaliação do estacionamento e demais espaços do entorno do "Complexo Mineirão-Mineirinho";
 - Análise da sinalização existente, do sistema acessório e de acesso.
- Estudos Preliminares de Engenharia, Arquitetura e Design do "Complexo Mineirão-Mineirinho" com vistas ao Plano de Negócio, contemplando as seguintes atividades:
- Recomendações de especificações técnicas necessárias à modernização do "Complexo Mineirão-Mineirinho", de acordo com os requisitos impostos pela FIFA, para possibilitar a realização no espaço da Copa do Mundo de 2014 e os jogos preliminares a partir de 2010;
 - Sugestão do *design* do "Complexo Mineirão-Mineirinho", de forma a fornecer a visão global do empreendimento e a identificação de seus elementos constitutivos, observadas as análises de tombamento pelo Patrimônio Histórico Municipal realizadas na Etapa I;
 - Avaliação do impacto ambiental da proposta de modernização física sugerida do "Complexo Mineirão-Mineirinho";



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTES E DA JUVENTUDE

- Descrição das etapas das obras necessárias à proposta de modernização física sugerida do "Complexo Mineirão-Mineirinho";
- Sugestões para realocação de áreas do "Complexo Mineirão-Mineirinho";
- Custo total estimado da obra de modernização sugerida do "Complexo Mineirão-Mineirinho";
- Elaboração de "Projeto Básico de Engenharia e Arquitetura" do Estádio do Mineirão, conforme "Termo de Compromisso" disponibilizado pela Secretaria de Estado de Esportes e da Juventude.

Etapas V – Conclusão e Recomendações de Alternativas para Implementação das Soluções Propostas

Análise final das 4 (quatro) etapas anteriores e apresentação de sugestões de possibilidades técnicas e jurídicas de viabilização das soluções propostas para a modernização do "Complexo Mineirão - Mineirinho", observadas as normas legais vigentes no Brasil, inclusive aquelas relativas à licitação, ao contrato e se for o caso, às Parcerias Público-Privadas e às Concessões, que garantam a sustentabilidade econômico-financeira ao "Complexo Mineirão - Mineirinho" Modernizado.

Participaram da execução dos serviços acima descritos os seguintes profissionais:

- Luiz Cláudio S. Campos;
- Gustavo Adolfo Leite de Gusmão;
- Marina Queiroz Galvão;
- João Corrêa Guimarães; e
- Julia Limone Brandão Enout Beranger

Cabe ainda destacar que a coordenação geral do trabalho ficou a cargo de Luiz Cláudio S. Campos, enquanto a coordenação executiva foi realizada por Gustavo Adolfo Leite de Gusmão.

Os trabalhos executados atenderam aos requisitos do serviço contratado.

Belo Horizonte, 17 de junho de 2009.

Gustavo de Faria Dias Corrêa
Secretário de Estado de Esportes e da Juventude

Maracanã

O Complexo Maracanã Entretenimento S/A, atesta para os devidos fins o seguinte:

DADOS DA EMPRESA ATESTANTE			
NOME	Complexo Maracanã Entretenimento S/A	CNPJ	17.831.131/0001-13
ENDEREÇO	Avenida Presidente Castelo Branco, s/n, Maracanã – Rio de Janeiro – RJ	Em R\$, Ano base 2013	
DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS	RECEITA BRUTA	R\$ 16.538.000	
	TOTAL DE ATIVOS	R\$ 94.127.000	
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ (43.055.000)	

DADOS DO SERVIÇO PRESTADO				
NOME DA EMPRESA QUE PRESTOU O SERVIÇO	Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.			
CNPJ DA EMPRESA	59.527.788/0002-12			
ENDEREÇO DA EMPRESA	Praia de Botafogo, 370, andar 5 e 6, Botafogo – Rio de Janeiro – RJ.			
OBJETO DO TRABALHO	Os serviços de assessoria tiveram por objetivo a realização de estudo de verificação independente para embasamento do pleito de reequilíbrio econômico-financeiro referente ao contrato de Parceria Público-Privada do Complexo Maracanã.			
DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO/ATIVIDADES DESENVOLVIDAS	O escopo do trabalho inclui: (i) Reunião de Kick-off; Reunião visando alinhar entre as partes envolvidas os objetivos do trabalho e estabelecer um plano de ação para a execução dos serviços previstos no escopo do contrato estabelecido entre a Concessionária e a EY. Como resultado desta reunião criou-se um checklist inicial de informações que deveriam ser disponibilizadas pela Concessionária para fins de apuração dos impactos econômico-financeiros causados pelas alterações unilaterais promovidas pelo Poder Concedente. Além disso, foi apresentado um cronograma de atividades e a equipe responsável pela execução dos trabalhos. (ii) Análise de informações; Nesta etapa foram recebidos e analisados os documentos, e dados neles contidos, que posteriormente servirão para embasar a elaboração dos produtos finais (Relatório Final e Modelo Econômico-Financeiro). O principal objetivo desta etapa foi identificar as alterações mais significativas em termos de possível impacto econômico-financeiro ao fluxo de caixa desenvolvido no Plano de Negócios Original. Também foram estudadas as principais práticas e metodologias recomendadas para averiguar e quantificar os desequilíbrios econômico-financeiros de contratos de concessão, com enfoque em revisões bibliográficas de estudos acadêmicos. Neste sentido, os diferentes mecanismos internacionalmente consagrados identificados para assegurar o reequilíbrio de contratos de concessão acompanham as seguintes			

metodologias:

- (i) Tarifação pela taxa de retorno (US Style Rate of Return Regulation);
- (ii) Regulação pelo desempenho (Yardstick Competition);
- (iii) Tarifa Teto (Price Cap);
- (iv) Modelo Chileno - Menor Valor Presente das Receitas (MVP);
- (v) Intervalo de Retorno (Rate of Return Bands and Stabilization Funds);
- (vi) Retorno do Projeto (Rate of Return over the life of the contract);
- (vii) Fluxo de Caixa Marginal.

A aferição de desequilíbrio econômico-financeiro para o presente trabalho adotou a metodologia do Fluxo de Caixa Marginal.

Adicionalmente, pesquisou-se e analisou-se decisões e comunicados de órgãos públicos, tais como acordos e resoluções técnicas sobre o assunto, que resultou no desenvolvimento de uma fundamentação jurídico-financeira.

(iii) Estudo de Marketing:

A fim de buscar melhor capturar efeitos indiretos das limitações impostas pelo Estado do Rio de Janeiro quando da execução do contrato de PPP, foi realizado um estudo de marketing para quantificar os principais impactos indiretos que afetaram o fluxo de caixa da concessionária. Dessa forma, as atividades realizadas foram:

- Levantamento detalhado da situação atual e comparação do projeto original com o projeto modificado unilateralmente, analisando em detalhes as propriedades antes e depois das modificações impostas. Além disso, foi analisado mais um cenário de configuração apresentado pelo cliente.
- Detalhamento da metodologia utilizada para o processo de precificação de cada propriedade, incluindo formulação lógica, benchmarks e impactos calculados etc.;
- Precificação das propriedades segundo o atual cenário de configuração imposta unilateralmente e mais um cenário de configuração informado pelo cliente, aplicando a metodologia utilizada no item anterior.
- Identificação do impacto econômico-financeiro da mudança das condições da concessão (valor econômico das propriedades no Plano de Negócios Original, versus cenário de modificação unilateral e mais um cenário de configuração informado pelo cliente), para cada propriedade demonstrando sua formulação lógica segundo a metodologia de precificação proposta. Essa análise buscou a quantificação de impactos de natureza mais intangível (propriedades de hospitalidade, receitas de espaços públicos, Naming Rights), mesmo em outras atividades comerciais preservadas no contrato. Foram apurados os impactos no valor de venda desses espaços e atividades comerciais bem como no seu nível de demanda. Foram também estimados valores de aluguel por metro quadrado nas áreas comerciais do complexo, para cada um dos cenários, com base em pesquisas de empresas do setor e análises estatísticas.

(iv) Modelo Econômico-Financeiro:

Com base nas informações obtidas nas etapas anteriores, foi desenvolvido um modelo econômico-financeiro de projeção de fluxo de caixa desatualizado para apurar o equilíbrio do contrato de concessão e simular formas de assegurar o equilíbrio, em especial através do dimensionamento dos investimentos que poderão ser absorvidos pela concessionária segundo configuração dos dois cenários apresentadas pela concessionária. O modelo econômico-financeiro foi desenvolvido de forma a permitir simulações dinâmicas e contém o detalhamento das projeções de receitas, custos, despesas, investimentos, financiamentos e impostos para o horizonte do contrato de concessão. O modelo foi desenvolvido visando gerar um fluxo de caixa anual consolidado do complexo, e as metodologias para aferição de desequilíbrio econômico-financeiro





Nome: Lino Cervino Cardoso
Cargo: Diretor Presidente
e-mail: sinval@maracana.com
Telefone: (21) 3616-2520
Endereço: Av. Presidente Castelo Branco, S/nº, Portão 2 – Maracanã – Rio de Janeiro, RJ

Sinval Araújo de Andrade Filho
Complexo Maracanã S/A

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2015.

Atestamos que tais serviços foram executados de acordo com os parâmetros técnicos de qualidade exigidos e no prazo pactuado.

PERÍODO DE EXECUÇÃO		EQUIPE DA EYT ENVOJADA NA PRESTACÃO DO SERVIÇO	
foram o Fluxo de Caixa Descontado e o Fluxo de Caixa Marginal. Foi considerado como parâmetro para verificação de equilíbrio econômico financeiro a Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada pela concessionária em sua proposta comercial. Também foi calculado o Valor Presente Líquido do Fluxo de Caixa, a fim de confirmar sua neutralidade a partir do uso da TIR como taxa de desconto, demonstrando-se, assim, a situação de equilíbrio ou desequilíbrio conforme cada cenário analisado. (v) Relatório Final; Foi desenvolvido um relatório em formato Word que sintetiza de forma objetiva as análises realizadas bem como os resultados obtidos, apontando formas de alcançar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de PPP, em especial considerando o montante de investimentos a serem suportados no cenário de reequilíbrio. O relatório faz referências a estudos prévios desenvolvidos por profissionais de reconhecida notoriedade no meio acadêmico e regulatório.	Setembro a Novembro.	NOME DO PROFISSIONAL	FUNÇÃO NO PROJETO
		Luiz Claudio de Souza Campos	Coordenador Geral
		Gustavo Gusmão	Coordenador Executivo
		Cristiano Kato	Revisor Independente
		Marcos Akstein	Gerente
		Pedro Rossi Monge	Revisor Independente
		Hugo Duraes	Consultor
		Roberto Pacheco	Consultor
		Yan Cheng	Consultor