



Estácio

FACITEC

M&A – Diretoria Executiva de Finanças

março/2013

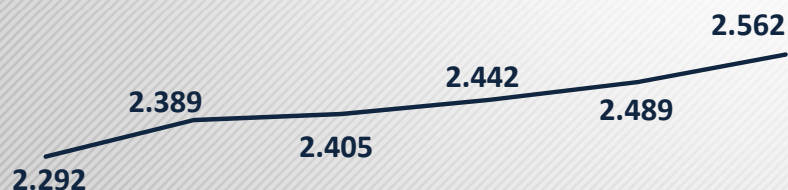
Dinâmica Sócio-Econômica – DF



Além de ser um centro político, Brasília também é um importante centro econômico, sendo a terceira cidade mais rica do Brasil, responsável por 4% do PIB brasileiro além de apresentar o maior PIB *per capita* (cerca de 3x a média nacional). Sua principal atividade econômica resulta de sua função administrativa



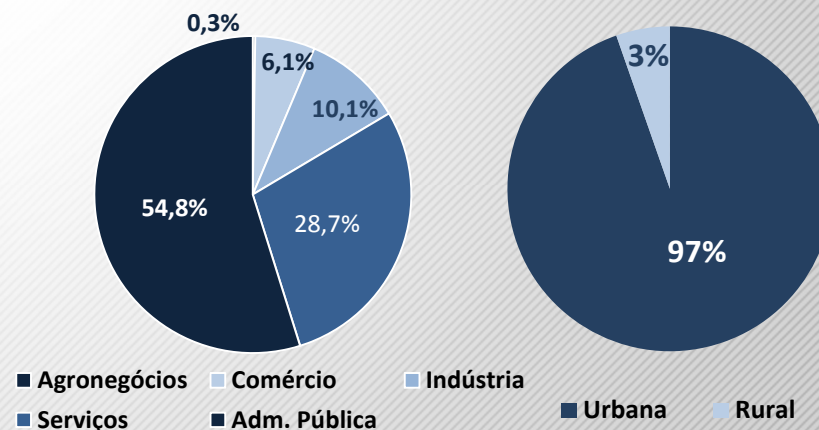
População

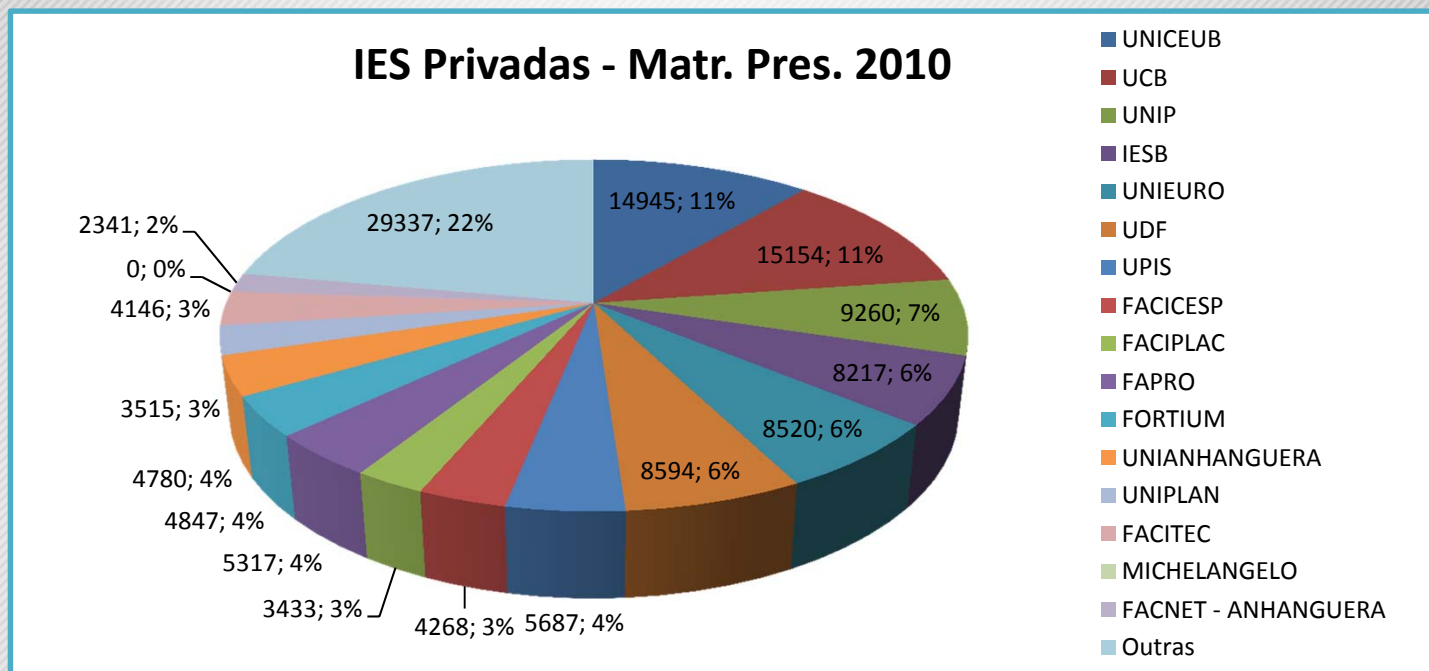


PIB – IBGE 2010

- Total: **R\$ 150 bilhões**
- Per capita: **R\$ 58,5 mil**
- Pop. Econ. Ativa: **1,4 Milhão**
- Pop. Ocupada: **1,2 Milhão**
- Desemprego: **0,2 milhão**

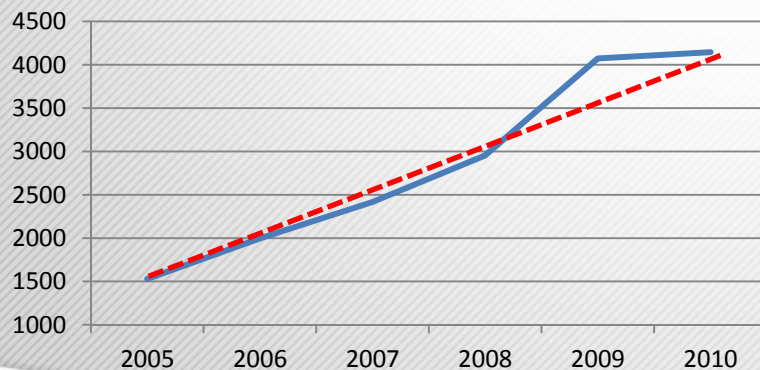
Setores da Economia do PIB



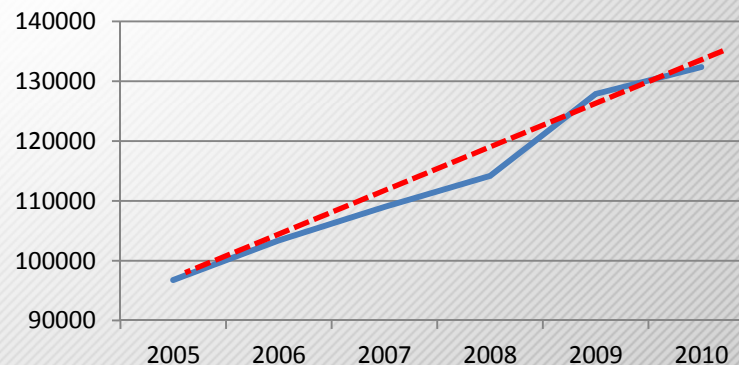


Mkt Share:
3%

FACITEC CARGR (5,10) 22%



Mercado CARGR (5,10) 6%



Sumário Executivo

A Empresa

- Localizada em Taguatinga, Distrito Federal
- Mantenedora: Instituto de Ensino Superior Social e Tecnológico
- Mantida: Faculdade de Ciências Sociais e Tecnológicas FACITEC
- 3.500 alunos / 8.500 vagas totais autorizadas
- 13 cursos de graduação
- Faturamento Bruto Anual (2012): R\$ 28,3 MM
- Ticket Médio Líquido Mensal (2012): R\$ 426

Índice	Valor	Ano
CI	4	2012
IGC	3	2011
IGC Cont.	2.41	2011

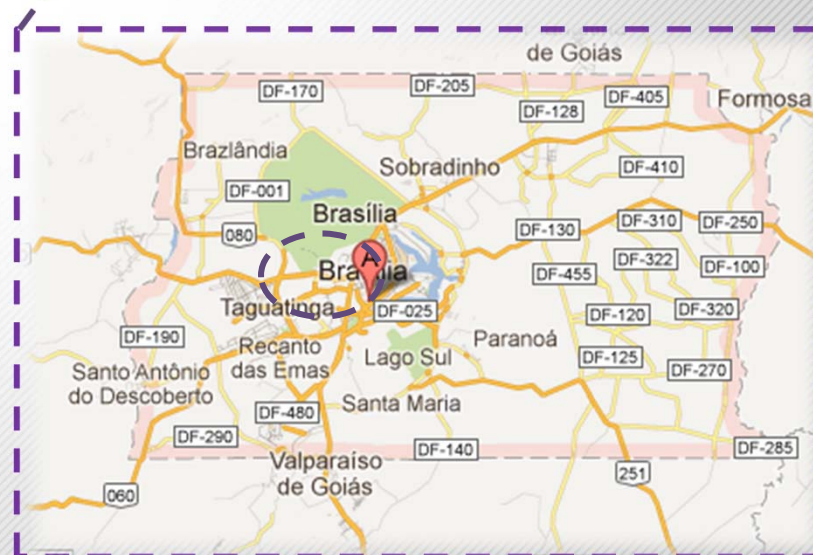
Cursos Oferecidos

Cursos	Vagas Anuais	Duração (Anos)	Vagas Disponíveis [a]	Matriculados [b]	Ociosidade $(1-[b]/[a])$
Administração	550	4	2.200	485	78%
Ciências Contábeis	200	3,5	700	305	56%
Direito	128	5	640	814	-27%
Engenharia de Produção	120	4	480	183	62%
Gestão de Turismo	200	2	400	116	71%
Jornalismo	160	3	480	180	63%
Matemática	200	3	600	90	85%
Pedagogia	200	3,5	700	554	21%
Publicidade e Propaganda	160	3	480	198	59%
Redes de Computadores	200	2,5	500	191	62%
Sistemas de Informação	150	3,5	525	190	64%
Sistemas para Internet	200	2,5	500	0	100%
Turismo	100	3	300	31	90%
Total			8.505	3.337	61%



Racional Estratégico

- Entrar no mercado de Distrito Federal ampliando o portfolio de cursos presenciais e transformando a faculdade num polo de EAD para os municípios ao seu redor.
- Em Brasília, o MEC considera todas as cidades satélites como mesmo município, gerando valor para a possibilidade de transformação em Centro Universitário.
- Excelente infraestrutura e parte acadêmica
- Sinergias: CSC, Ensino, Marketing.



Infraestrutura



Financeiras

- **Fluxo Nominal**
- **Inflação média: 5,2%**
- **WACC: 14,5%**
- **Cresc. Perpetuidade (g): 5,0%**
- **Benchmark: Regional Brasil Central**
- **Data base: 31/dez/12**

Operacionais

- **Base Média de Alunos:** Crescimento médio de 7,0% entre 2012 e 2017 não considerando a transformação em centro universitário. No cenário com a transformação em centro universitário, a base de alunos apresenta um CAGR de 10,6% no período.
- **Ajustes de Preço:** 5,2% a.a representado pela inflação média do período.
- **Custo Docente:** Implantação do modelo de ensino Estácio e otimização do quadro docente. Parte de 39% da ROL em 2012 e atinge benchmark em 4 anos com 25% da ROL.
- **Apoio/Adm:** Otimização do quadro, parte de 32% da ROL em 2012 e atinge 8,5% da ROL em 3 anos.
- **Outros G&A:** Otimização das despesas, parte de 42% da ROL e atinge 31% da ROL em 3 anos.
- **CAPEX:** maior investimento no 1º e 2º ano para cobrir integração de sistemas, TI e infraestrutura (11% e 7% da ROL, respectivamente), reduzindo para 3,5% ROL.

Valuation

Sem a transformação em Centro Universitário

DRE	2013 E	2014 E	2015 E	2016 E	2017 E
Base Média de Alunos	3.294	3.393	3.925	4.440	4.646
YoY		3,0%	15,7%	13,1%	4,6%
Receita Bruta	29.769	32.277	39.021	46.140	50.584
<i>Deduções</i>	<i>(10.510)</i>	<i>(10.688)</i>	<i>(12.065)</i>	<i>(14.266)</i>	<i>(15.640)</i>
Receita Líquida	19.259	21.590	26.957	31.874	34.944
Pessoal	(13.667)	(11.258)	(10.462)	(10.678)	(11.602)
<i>Docente</i>	<i>(7.529)</i>	<i>(7.405)</i>	<i>(7.986)</i>	<i>(7.969)</i>	<i>(8.736)</i>
<i>Administrativo</i>	<i>(6.138)</i>	<i>(3.853)</i>	<i>(2.476)</i>	<i>(2.709)</i>	<i>(2.865)</i>
Imóveis	(2.400)	(2.634)	(3.041)	(3.476)	(3.994)
G&A Outros	(3.066)	(2.211)	(2.426)	(2.869)	(3.145)
Vendas e Marketing	(1.156)	(1.828)	(1.348)	(1.594)	(1.747)
PDD	(1.444)	(1.511)	(1.617)	(1.912)	(2.097)
EBITDA	(2.475)	2.147	8.062	11.346	12.360
<i>Tax</i>	<i>0</i>	<i>(730)</i>	<i>(2.741)</i>	<i>(3.858)</i>	<i>(4.202)</i>
<i>Working Capital</i>	<i>(1.691)</i>	<i>(432)</i>	<i>(539)</i>	<i>(637)</i>	<i>(699)</i>
<i>Capex</i>	<i>(2.167)</i>	<i>(1.488)</i>	<i>(943)</i>	<i>(1.116)</i>	<i>(1.223)</i>
Fluxo de Caixa Livre	(6.332)	(503)	3.838	5.735	6.236
Receita Líquida	100%	100%	100%	100%	100%
Pessoal	-71%	-52%	-39%	-34%	-33%
<i>Docente</i>	<i>-39%</i>	<i>-34%</i>	<i>-30%</i>	<i>-25%</i>	<i>-25%</i>
<i>Administrativo</i>	<i>-32%</i>	<i>-18%</i>	<i>-9%</i>	<i>-9%</i>	<i>-8%</i>
Imóveis	-12%	-12%	-11%	-11%	-11%
G&A Outros	-16%	-10%	-9%	-9%	-9%
Vendas e Marketing	-6%	-8%	-5%	-5%	-5%
PDD	-8%	-7%	-6%	-6%	-6%
EBITDA	-12,8%	9,9%	29,9%	35,6%	35,4%

CAGR

7,0%

Resultado

Perp.

68.920

- VP - Fluxo 5 anos:
R\$ 3,4 MM
- VP - Perpetuidade:
R\$ 37,4 MM
- EV Total:
R\$ 40,8 MM
- Proposta:
R\$ 29 MM
R\$ 8,3 mil/aluno
- TIR: 23,5%

Valuation

Com Centro Universitário a partir de 2015

DRE	2013 E	2014 E	2015 E	2016 E	2017 E
Base Média de Alunos	3.294	3.393	4.325	5.140	5.646
YoY		3,0%	27,5%	18,9%	9,8%
Receita Bruta	29.769	32.277	42.863	53.195	61.159
<i>Deduções</i>	<i>(10.510)</i>	<i>(10.688)</i>	<i>(13.253)</i>	<i>(16.447)</i>	<i>(18.909)</i>
Receita Líquida	19.259	21.590	29.611	36.748	42.250
Pessoal	(13.667)	(11.258)	(11.436)	(12.311)	(14.027)
<i>Docente</i>	<i>(7.529)</i>	<i>(7.405)</i>	<i>(8.773)</i>	<i>(9.187)</i>	<i>(10.562)</i>
<i>Administrativo</i>	<i>(6.138)</i>	<i>(3.853)</i>	<i>(2.664)</i>	<i>(3.124)</i>	<i>(3.464)</i>
Imóveis	(2.400)	(2.634)	(3.041)	(3.476)	(3.994)
G&A Outros	(3.066)	(2.211)	(2.665)	(3.307)	(3.802)
Vendas e Marketing	(1.156)	(1.828)	(1.481)	(1.837)	(2.112)
PDD	(1.444)	(1.511)	(1.777)	(2.205)	(2.535)
EBITDA	(2.475)	2.147	9.211	13.612	15.779
<i>Tax</i>	<i>0</i>	<i>(730)</i>	<i>(3.132)</i>	<i>(4.628)</i>	<i>(5.365)</i>
<i>Working Capital</i>	<i>(1.691)</i>	<i>(432)</i>	<i>(592)</i>	<i>(735)</i>	<i>(845)</i>
<i>Capex</i>	<i>(2.167)</i>	<i>(1.488)</i>	<i>(1.036)</i>	<i>(1.286)</i>	<i>(1.479)</i>
Fluxo de Caixa Livre	(6.332)	(503)	4.451	6.963	8.090
Receita Líquida	100%	100%	100%	100%	100%
Pessoal	-71%	-52%	-39%	-34%	-33%
<i>Docente</i>	<i>-39%</i>	<i>-34%</i>	<i>-30%</i>	<i>-25%</i>	<i>-25%</i>
<i>Administrativo</i>	<i>-32%</i>	<i>-18%</i>	<i>-9%</i>	<i>-9%</i>	<i>-8%</i>
Imóveis	-12%	-12%	-10%	-9%	-9%
G&A Outros	-16%	-10%	-9%	-9%	-9%
Vendas e Marketing	-6%	-8%	-5%	-5%	-5%
PDD	-8%	-7%	-6%	-6%	-6%
EBITDA	-12,8%	9,9%	31,1%	37,0%	37,3%

CAGR

11,3%

Resultado

- VP - Fluxo 5 anos:
R\$ 5,6 MM
- VP - Perpetuidade:
R\$ 48,6 MM
- EV Total:
R\$ 54,2 MM
- **Proposta:**
R\$ 29 MM
R\$ 8,3 mil/aluno
- Earn out:
R\$ 7,0 MM
- **TIR: 24,6%**

Perp.

89.420

Sensibilidades

Enterprise Value e TIR (WACC vs. g)

Sem a transformação em Centro Universitário

EV (R\$ Milhões)		WACC				
g		13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	16%
	4,0%	42,3	39,5	36,9	34,7	32,6
	4,5%	44,6	41,5	38,8	36,3	34,1
	5,0%	47,2	43,8	40,8	38,1	35,7
	5,5%	50,2	46,4	43,1	40,2	37,5
	6,0%	53,5	49,3	45,6	42,4	39,5

TIR		WACC				
g		13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	16%
	4,0%	23,2%	22,1%	21,2%	20,3%	19,4%
	4,5%	24,5%	23,4%	22,3%	21,3%	20,4%
	5,0%	25,8%	24,6%	23,5%	22,5%	21,5%
	5,5%	27,3%	26,0%	24,8%	23,7%	22,7%
	6,0%	28,9%	27,5%	26,2%	25,0%	23,9%

Com a transformação em Centro Universitário

EV (R\$ Milhões)		WACC				
g		13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	16%
	4,0%	56,1	52,5	49,2	46,2	43,5
	4,5%	59,1	55,2	51,6	48,4	45,5
	5,0%	62,5	58,1	54,3	50,8	47,6
	5,5%	66,3	61,5	57,2	53,4	49,9
	6,0%	70,7	65,3	60,5	56,3	52,5

TIR		WACC				
g		13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	16%
	4,0%	24,2%	23,2%	22,2%	21,3%	20,5%
	4,5%	25,5%	24,4%	23,3%	22,4%	21,5%
	5,0%	26,9%	25,7%	24,6%	23,5%	22,6%
	5,5%	28,3%	27,0%	25,8%	24,7%	23,7%
	6,0%	29,9%	28,5%	27,2%	26,0%	24,9%