

## **ANEXO VI**

### **PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL**

CONCESSÃO PARA REFORMA, REQUALIFICAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO DO MERCADO DISTRITAL DE SANTA TEREZA, DA FEIRA COBERTA DO PADRE EUSTÁQUIO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE – MG E CONSTRUÇÃO DO NOVO CENTRO CULTURAL DO PADRE EUSTÁQUIO.



## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. ESCOPO.....	4
3. DESPESAS DE <i>SETUP</i> , INVESTIMENTOS, REINVESTIMENTOS E ÔNUS DA CONCESSÃO...	4
4. CRONOGRAMA DE LICENCIAMENTO E OBRAS.....	5
5. DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX).....	6
6. PROJEÇÃO DAS RECEITAS .....	7
7. IMPOSTOS .....	9
8. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....	10

## 1. Introdução

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL é o documento que reúne as principais informações econômico-financeiras sobre o OBJETO da concessão, e suas características. Assim, foi analisada a viabilidade do empreendimento, com o detalhamento de receitas, despesas, fluxo de caixa, entre outras informações. Desta forma, considerou-se como premissa inicial o prazo de 25 anos de concessão, incluído o período de licenciamento e obra estabelecido no edital.

O objetivo deste documento é constituir referência, apresentando o racional de premissas do negócio consideradas na etapa da modelagem em caráter não vinculante. Isto significa que as opções tomadas para a concepção deste plano de negócios não vinculam os licitantes, que possuem autonomia para adotar outras escolhas que impactem na geração de receitas e na realização de despesas e investimentos, desde que respeitadas as restrições contratuais e editalícias, sendo que este documento não pode ser utilizado como argumento para pleito de reequilíbrio econômico do contrato.

Como condição para assinatura do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE, Plano de Negócios observado o Edital.

Ao longo deste documento, algumas siglas serão utilizadas com frequência, a saber:

ABL – Área Bruta Locável

CAPEX – Sigla da expressão inglesa *Capital Expenditure* (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa. O CAPEX é, portanto, o montante de investimentos realizados em equipamentos e instalações de forma a manter a produção de um produto ou a prestação de um serviço ou para manter em funcionamento um negócio ou um determinado sistema.

CCPE – Novo Centro Cultural do Padre Eustáquio

CSSL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

EP – Estudo Preliminar Arquitetônico

FECOPE – Feira Coberta do Padre Eustáquio

IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica.

ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

OPEX – Sigla da expressão inglesa *Operational Expenditure* que significa capital para manter as despesas operacionais de um negócio.

## **2. Escopo**

O escopo da CONCESSÃO consiste na reforma, requalificação, manutenção e gestão do Mercado Distrital de Santa Tereza e da Feira Coberta do Bairro Padre Eustáquio, bem como, a construção do Novo Centro Cultural do Padre Eustáquio em outro terreno, conforme descrito no edital, contrato e seus anexos.

A CONCESSIONÁRIA será responsável também pela execução dos serviços descritos no Anexo III – Caderno de Encargos da Concessionária.

## **3. Despesas de *SETUP*, Investimentos, Reinvestimentos e Ônus da Concessão**

### **3.1. Despesas de *SETUP***

Em todo empreendimento, no momento de sua concepção, existem despesas que ocorrem em momentos anteriores ao início das obras e/ou da operação propriamente dita. Neste documento referencial, este tipo de despesas foi denominado como Despesas de *Setup*.

Estão contidos nas despesas de setup os valores referentes ao reembolso do aproveitamento dos estudos no âmbito do PMI nº001/2018 e o pagamento para a PBH Ativos S.A. referente a modelagem do projeto, à ordem de R\$45.360,16 (quarenta e cinco mil, trezentos e sessenta reais e dezesseis centavos) e R\$319.949,56 (trezentos e dezenove mil, novecentos e quarenta e nove reais e cinquenta e seis centavos) respectivamente.

### **3.2. Investimentos e Reinvestimentos**

Os valores de CAPEX foram estimados com base nas plantas baixas anexas ao Edital e no investimento em software para abertura e controle de chamados de manutenção corretiva predial, em linha com o disposto no Anexo IV – Sistema de Mensuração de Desempenho.

É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA manter todos os ativos sob o escopo do CONTRATO em perfeitas condições de operação, dentro dos níveis mínimos de desempenho exigidos e com a funcionalidade e qualidade preservadas ao longo do prazo de CONCESSÃO. Desta forma, estão previstos reinvestimentos em infraestrutura e obras civis à ordem de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) por ano, a partir do 6º ano de CONCESSÃO.

### 3.3. Ônus da Concessão

Dentro do escopo da CONCESSÃO existe ainda a obrigação acessória que a CONCESSIONÁRIA deverá cumprir a título de contrapartida. Tal obrigação é a construção do Novo Centro Cultural do Padre Eustáquio - CCPE obedecendo o disposto no EP.

A previsão de investimentos para a construção do CCPE é de R\$1.721.287,05 (um milhão, setecentos e vinte e um mil, duzentos e oitenta e sete reais e cinco centavos).

Para além da construção do CCPE, é dever da CONCESSIONÁRIA realizar pagamento, a partir do terceiro ano da concessão, de outorga fixa anual ao PODER CONCEDENTE à ordem de R\$530.153,79 (quinhentos e trinta mil, cento e cinquenta e três reais e setenta e nove centavos). O valor da outorga fixa anual será corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE.

## 4. Cronograma de Licenciamento e Obras

O Plano de Negócios Referencial considera prazos distintos para os licenciamentos e obras dos 3 (três) equipamentos públicos, quais sejam:

### 4.1. CCPE e FECOPE

Para o Novo Centro Cultural do Padre Eustáquio foi considerado o prazo de 16 (dezesseis) meses corridos para a entrega total do equipamento, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO DA FASE 2, estando inclusos os prazos para emissão de licenças e alvarás necessários, bem como elaboração de Projetos Arquitetônicos e Executivos.

Para a Feira Coberta do Padre Eustáquio foi considerado o prazo de 19 (dezenove) meses corridos para a entrega total do equipamento, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO DA FASE 2, estando inclusos os prazos para emissão de licenças e alvarás necessários, bem como elaboração de Projetos Arquitetônicos e Executivos.

Segue cronograma financeiro dos investimentos previstos:

Investimentos	Total	1	2	3
Projetos	-158.730	158.730	-	
Despesas de Licenciamento	-30.096	30.096		
Reforma FECOPE	-1.378.124		459.375	918.750
Novo Centro Cultural	-1.631.463		1.631.463	
Software	-4.237		4.237	
<b>Totais</b>	<b>-3.202.651</b>	<b>-188.826</b>	<b>-2.095.076</b>	<b>-918.750</b>

#### 4.2. Mercado Distrital de Santa Tereza

Para intervenções no Mercado Distrital de Santa Tereza foi considerado o prazo de 12 (doze) meses corridos para a entrega total do equipamento, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO DA FASE 2, estando inclusos os prazos para emissão de licenças e alvarás necessários, bem como elaboração de Projetos Arquitetônicos e Executivos.

Segue cronograma financeiro dos investimentos previstos:

Investimentos	Total	1	2
Projetos	-475.938	475.938	-
Despesas de Licenciamento	-95.188	95.188	
Construção	-9.518.754	4.759.377	4.759.377
Software	-12.296		12.296
<b>Totais</b>	<b>-10.102.176</b>	<b>-5.330.502</b>	<b>-4.771.673</b>

### 5. Despesas Operacionais (OPEX)

Este Plano de Negócios Referencial considera que as despesas operacionais ou OPEX dos MERCADOS, quais sejam, limpeza e conservação, jardinagem, vigilância, zeladoria, fundo de promoção, despesas com software de gestão operacional e demais despesas necessárias à execução do objeto da CONCESSÃO, com a exceção das despesas de responsabilidade da própria CONCESSIONÁRIA tratadas no item 5.1 "Demais Despesas", serão custeadas por cobrança de taxas de condomínio, sendo facultado à CONCESSIONÁRIA a constituição de condomínio formal.

### 5.1. Demais Despesas

Foram previstas despesas relacionadas à Gestão da SPE no valor anual de R\$995.833,20 (novecentos e noventa e cinco mil, oitocentos e trinta e três reais e vinte centavos).

Em relação às despesas com implantação do software de gestão operacional totalizaram R\$9.840,00 (nove mil, oitocentos e quarenta reais) anuais.

No que se refere à despesa com manutenção de estacionamentos foi considerado o montante de R\$52.265,17 (cinquenta e dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais e dezessete centavos) e R\$107.217,22 (cento e sete mil, duzentos e dezessete reais e vinte e dois centavos) para o estacionamento da FECOPE e do Mercado Distrital de Santa Tereza, respectivamente.

Outra natureza de despesas que deverão ser custeadas pela CONCESSIONÁRIA é com os seguros exigidos no âmbito da concessão, conforme disciplinado no Edital e no Contrato. A previsão de despesas com seguros projetada neste estudo é de R\$277.831,84 (duzentos e setenta e sete mil, oitocentos e trinta e um reais e oitenta e quatro centavos) para a FECOPE, e R\$1.148.093,27 (um milhão, cento e quarenta e oito mil, noventa e três reais e vinte e sete centavos) para o Mercado Distrital de Santa Tereza. Os valores acima compreendem as despesas com apólices de seguros durante todo o período da CONCESSÃO.

## 6. **Projeção das Receitas**

Tendo como base o escopo do projeto, foram previstas 3 (três) naturezas de receitas, sendo elas: Receita de Aluguéis, Receita de Estacionamento e Receita de Eventos.

### 6.1. Receitas FECOPE

Para a FECOPE foram projetadas apenas receitas auferidas do aluguel da ABL e receita com a exploração do estacionamento anexo à feira.

Tendo em vista o atual funcionamento da FECOPE, considerou-se que a CONCESSIONÁRIA começará a auferir receita com os contratos de aluguel firmados com os atuais PERMISSIONÁRIOS

e com a exploração do estacionamento, 30 (trinta) dias corridos após a emissão da Ordem de Início da Fase 1.

O total dos valores das permissões vigentes é de R\$164.523,12 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e vinte e três reais e doze centavos). Este valor foi considerado como receita de aluguel da CONCESSIONÁRIA. Os atuais PERMISSIONÁRIOS ocupam ABL total de 849,07 m<sup>2</sup>.

Para a nova ABL da FECOPE foram considerados os valores de aluguel por m<sup>2</sup>, a seguir:

Lojas	Valor m2
Bar 1	65,00
Bar 2	65,00
Bar 3	65,00
Bar 4	65,00
Bar 5	65,00
Loja 1	48,00
Loja 2	41,00
Loja 3	48,00
Box	48,00
Box Incentivado	41,00

Os valores de aluguel por m<sup>2</sup> considerados neste estudo referencial são fruto de pesquisa de mercado e considerou-se taxa de vacância da ABL de 5% (cinco inteiros por cento).

O estacionamento anexo à feira conta com 23 (vinte e três) vagas. Para o cálculo da receita, foi considerado o valor de R\$4,00 (quatro reais) por hora e taxa de ocupação de 85% (oitenta e cinco inteiros por cento), em plena operação.

## 6.2. Receitas Mercado Distrital de Santa Tereza

Neste estudo referencial considerou-se para o Mercado Distrital de Santa Tereza os 3 (três) supracitados tipos de receitas.

Os valores de aluguel por m<sup>2</sup> considerados são fruto de pesquisa de mercado, confrontados com os valores apresentados no âmbito do PMI nº001/2018, conforme a seguir:



Espaços	Área total (m <sup>2</sup> )	Aluguel mês (R\$/m <sup>2</sup> )		Receita Anual	
		Ano		1	2
		1	2		
<b>Térreo</b>	<b>3.728,16</b>			<b>1.655.009</b>	<b>1.871.768</b>
hortifruti 1 - incentivado	368,12	40,00	50,00	176.698	220.872
Box Coberto	587,25	70,00	80,00	493.290	563.760
Box Coberto Incentivado	182,25	40,00	40,00	87.480	87.480
Loja	120,32	90,00	100,00	129.946	144.384
Box Bar	364,50	90,00	100,00	393.660	437.400
Restaurante 1	107,86	80,00	90,00	103.546	116.489
Restaurante 2	258,28	60,00	70,00	185.962	216.955
Coworking	305,90	23,00	23,00	84.428	84.428
Container 1	237,04	120,00	140,00	341.338	398.227
Container 2	58,64	140,00	160,00	98.515	112.589

Foi considerada taxa de vacância da ABL de 7% (sete inteiros por cento).

O estacionamento previsto para o Mercado Distrital de Santa Tereza conta com 61 (sessenta e uma) vagas. Para projeção das receitas com a operação do estacionamento foi considerado o valor de R\$4,00 (quatro reais) por hora por vaga, com operação em horário comercial. Foi considerada ainda taxa de ocupação de 60% (sessenta inteiros por cento).

Em relação a receita de aluguel da área de eventos, utilizou-se a premissa de R\$3.000,00 (três mil reais) por evento, com a ocorrência de 2 (dois) eventos por mês.

## 7. Impostos

O regime tributário utilizado neste estudo foi a apuração da base de cálculo do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido com base no Lucro Presumido, à alíquota de 32% (trinta e dois inteiros por cento). Neste caso, foi desconsiderado o efeito das Despesas com Depreciação, por não haver possibilidade de compensação na base de cálculo dos impostos.

No que se refere ao PIS – Programa de Integração Social e a COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, o regime adotado foi o cumulativo, sob as alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três inteiros por cento) respectivamente. Em relação a projeção da receita do estacionamento, foi considerada a incidência de ISSQN à alíquota de 5% (cinco inteiros por cento).

## **8. Fluxo de Caixa Descontado**

Todas as projeções aqui apresentadas foram consideradas em termos reais, ou seja, sem o impacto da inflação.

Para a Necessidade de Capital de Giro, adotou-se a premissa de 90 (noventa) dias de giro, com base nas despesas operacionais.

Todos os valores citados neste documento referencial têm como data base o mês de agosto de 2019.

Após todas considerações apresentadas, segue fluxo de caixa referencial projetado da concessionária:

Fluxo de Caixa Projetado	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	25
<b>Receita Bruta</b>	<b>272.712</b>	<b>2.191.494</b>	<b>3.446.955</b>	<b>3.446.955</b>	<b>3.446.955</b>	<b>3.617.263</b>	<b>3.674.032</b>	<b>3.674.032</b>	<b>3.674.032</b>	<b>3.674.032</b>	<b>3.674.032</b>
<b>Impostos s/ Faturamento</b>	<b>(11.616)</b>	<b>(97.834)</b>	<b>(150.271)</b>	<b>(150.271)</b>	<b>(150.271)</b>	<b>(156.487)</b>	<b>(158.559)</b>	<b>(158.559)</b>	<b>(158.559)</b>	<b>(158.559)</b>	<b>(158.559)</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>261.095</b>	<b>2.093.661</b>	<b>3.296.684</b>	<b>3.296.684</b>	<b>3.296.684</b>	<b>3.460.776</b>	<b>3.515.473</b>	<b>3.515.473</b>	<b>3.515.473</b>	<b>3.515.473</b>	<b>3.515.473</b>
<b>Despesas</b>	<b>(967.680)</b>	<b>(1.449.057)</b>	<b>(1.760.664)</b>	<b>(1.760.589)</b>	<b>(1.760.589)</b>	<b>(1.759.062)</b>	<b>(1.758.553)</b>	<b>(1.758.553)</b>	<b>(1.758.553)</b>	<b>(1.758.553)</b>	<b>(1.758.553)</b>
Outorga Fixa Anual	-	-	(530.154)	(530.154)	(530.154)	(530.154)	(530.154)	(530.154)	(530.154)	(530.154)	(530.154)
<b>Lucro Antes dos Impostos (LAJIR)</b>	<b>(706.585)</b>	<b>644.604</b>	<b>1.536.021</b>	<b>1.536.095</b>	<b>1.536.095</b>	<b>1.701.714</b>	<b>1.756.920</b>	<b>1.756.920</b>	<b>1.756.920</b>	<b>1.756.920</b>	<b>1.756.920</b>
<b>Impostos sobre o Lucro</b>	<b>(20.944)</b>	<b>(214.435)</b>	<b>(351.029)</b>	<b>(351.029)</b>	<b>(351.029)</b>	<b>(369.558)</b>	<b>(375.735)</b>	<b>(375.735)</b>	<b>(375.735)</b>	<b>(375.735)</b>	<b>(375.735)</b>
IR	(13.090)	(151.320)	(251.756)	(251.756)	(251.756)	(265.381)	(269.923)	(269.923)	(269.923)	(269.923)	(269.923)
CSLL	(7.854)	(63.115)	(99.272)	(99.272)	(99.272)	(104.177)	(105.812)	(105.812)	(105.812)	(105.812)	(105.812)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>(727.529)</b>	<b>430.169</b>	<b>1.184.992</b>	<b>1.185.067</b>	<b>1.185.067</b>	<b>1.332.156</b>	<b>1.381.186</b>	<b>1.381.186</b>	<b>1.381.186</b>	<b>1.381.186</b>	<b>1.381.186</b>
<b>Investimentos</b>	<b>(5.519.328)</b>	<b>(6.866.739)</b>	<b>(918.750)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Reinvestimentos</b>	-	-	-	-	-	<b>(30.688)</b>	<b>(30.688)</b>	<b>(30.688)</b>	<b>(30.688)</b>	<b>(30.688)</b>	<b>(30.688)</b>
<b>NCG</b>	<b>(238.606)</b>	<b>(118.696)</b>	<b>53.888</b>	<b>18</b>	-	<b>377</b>	<b>126</b>	-	-	-	<b>302.893</b>
<b>Geração de Caixa</b>	<b>(6.485.463)</b>	<b>(6.555.265)</b>	<b>320.131</b>	<b>1.185.085</b>	<b>1.185.067</b>	<b>1.301.845</b>	<b>1.350.624</b>	<b>1.350.498</b>	<b>1.350.498</b>	<b>1.350.498</b>	<b>1.653.391</b>
<b>Saldo de Caixa Acumulado</b>	<b>(6.485.463)</b>	<b>(13.040.728)</b>	<b>(12.720.597)</b>	<b>(11.535.512)</b>	<b>(10.350.446)</b>	<b>(9.048.601)</b>	<b>(7.697.977)</b>	<b>(6.347.479)</b>	<b>(4.996.981)</b>	<b>(3.646.483)</b>	<b>16.913.881</b>