

ANEXO IV DO CONTRATO
PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

CONCESSÃO PARA GESTÃO, REFORMA, REQUALIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DO MERCADO DISTRITAL DE SANTA TEREZA, DA FEIRA COBERTA DO BAIRRO PADRE EUSTÁQUIO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE – MG E, A TÍTULO DE CONTRAPARTIDA, CONSTRUÇÃO DO NOVO CENTRO CULTURAL 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	7
5. DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)	8
6. PROJEÇÃO DAS RECEITAS	9
7. IMPOSTOS	12
8. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	12

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 seu 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.

CSSL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

EP – Estudo Preliminar Arquitetônico

FECOPE – Feira Coberta do bairro 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 é a reforma, requalificação, manutenção e gestão do Mercado Distrital de Santa Tereza e da Feira Coberta do bairro Padre Eustáquio, ambos localizados no Município de Belo Horizonte/MG e, a título de contrapartida, a construção do Novo Centro Cultural Padre Eustáquio.

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. O valor de Reembolso dos estudos no âmbito do PMI nº001/2018 é de R\$52.840,39 (cinquenta e dois mil, oitocentos e quarenta reais e trinta e nove centavos) para a Fundação Doimo. O cálculo deste valor será detalhado no “Relatório de Aproveitamento de Estudos” a ser publicado oportunamente. O valor do pagamento à PBH Ativos é de R\$396.680,41 (trezentos e noventa e seis mil, seiscentos e oitenta reais e quarenta e um centavos), calculado com base na metodologia aprovada pelo Conselho de Administração da PBH Ativos.

3.2. Investimentos e Reinvestimentos

Os valores de CAPEX foram estimados através da contratação de empresa especializada, utilizando como base o projeto referencial apresentado no Anexo V – Diretrizes de Anteprojeto Arquitetônico, 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 do 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 Padre Eustáquio – CCPE.

A previsão de investimentos para a construção do CCPE é de R\$1.631.463,48 (um milhão, seiscentos e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e três reais e quarenta e oito 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\$ 301.482,74** (trezentos e um mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e quatro centavos).

O cálculo do valor da outorga tem como base a Taxa Interna de Retorno (TIR) mínima esperada para o projeto, que considera as seguintes variáveis:

Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP): Calculada com base em dois parâmetros: uma meta de inflação calculada pro rata para os doze meses seguintes ao primeiro mês de vigência da taxa, inclusive, baseada nas metas anuais fixadas pelo Conselho Monetário Nacional; e um prêmio de risco;

Meta de inflação (MI): Definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). O índice de preços utilizado é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A meta se refere à inflação acumulada no ano;

Prêmio de risco (PR): É a diferença entre o título público de um país em relação a outro investimento considerado seguro. Em outras palavras, é o retorno adicional que os investidores desejam obter para aceitar correr determinado grau de risco.

Desta forma:

$$TIR = (1+TLP+PR) / (1+ MI) - 1$$

Importante destacar que a TIR é a taxa de desconto que, quando aplicada ao fluxo de caixa do projeto, faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, seja igual aos valores dos retornos dos investimentos, também trazidos ao valor presente. Em outras palavras, é a taxa que zera o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto.

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 Padre Eustáquio foi considerado o prazo de 16 (dezesesseis) 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 bairro 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:

Investimento	Valor	Período do investimento
Projetos	R\$ 158.729,79	Ano 1
Licenciamento	R\$ 30.095,88	Ano 1
Software	R\$ 4.851,14	Ano 2
Reforma FECOPE	R\$ 1.378.124,36	Ano 2 (após obras do CCPE)
Construção CCPE	R\$ 1.631.463,48	A partir do quarto mês do ano 1 até o sétimo mês do ano 2
Total	R\$ 3.203.264,64	

4.2. Mercado Distrital de Santa Tereza

Para intervenções no Mercado Distrital de Santa Tereza foi considerado o prazo de 18 (dezoito) 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:

Investimento	Valor	Período do investimento
Projetos	R\$ 475.9387,71	Ano 1
Licenciamento	R\$ 95.187,54	Ano 1
Software	R\$ 11.672,29	Ano 2
Construção	R\$ 9.518.754,28	Ano2
Total	R\$ 10.101.551,83	

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

Forma previstas como despesas adicionais da CONCESSÃO:

- Os custos de gestão da SPE
- As despesas de funcionamento do software de gestão operacional
- As despesas de manutenção dos estacionamentos no Mercado de St. Tereza e na FECOPE,
- Os custos dos seguros exigidos no edital e seus anexos

- Os custos com promoção, e marketing de lançamento dos mercados.

Os valores de cada uma destas despesas estão detalhados no quadro a seguir:

Despesa	Valor	Período
SPE	R\$ 995.833,20	Anual
Software	R\$ 9.840,00	Anual
Estacionamento St. Tereza	R\$ 139.711,56	Anual
Estacionamento FECOPE	R\$ 101.079,51	Anual
Seguros	R\$ 1.246.231,54	Valor total ao longo do prazo da Concessão.
Marketing lançamento St. Tereza	R\$ 237.968,86	Valor total ao longo do prazo da Concessão.
Marketing lançamento FECOPE	R\$ 34.453,11	Valor total ao longo do prazo da Concessão.
Promoção St. Tereza	R\$ 9.065,56	Anual
Promoção FECOPE	R\$ 7.974,82	Anual

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.

Para a composição dos valores de aluguel apresentados a seguir foram feitas pesquisas de mercado com os valores de aluguel praticados no entorno dos mercados. Foram considerados também os valores apresentados na “Pesquisa do mercado imobiliário de Belo Horizonte” feita pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – IPEAD. Foi feita também uma pesquisa dos valores praticados em outros mercados e centros comerciais de Belo Horizonte, sempre levando-se em consideração as particularidades de cada local pesquisado. Foram considerados, ainda, valores propostos nos estudos apresentados no âmbito do PMI 001/2018.

Para a composição das receitas com estacionamento foram feitas simulações de taxas de ocupação ao longo do dia, nos sete dias da semana, respeitando-se as particularidades de cada mercado e seu entorno. Considerou-se como ocupação máxima o período de 16 (dezesesseis) horas por dia.

6.1. Receitas FECOPE

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

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 m².

Após a reforma a nova ABL da FECOPE será de 2278,52 m², e foram considerados os valores de aluguel por m² a seguir:

Lojas	Valor m2
Box Padrão	44,00
Box Incentivado	22,00
Loja Tipo A	48,00
Loja Tipo B	41,00
Varanda	10,00
Hortifruti	22,00

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 44% (quarenta e quatro por cento), em plena operação.

A previsão de receita anual total no pleno funcionamento da FECOPE é de **R\$1.024.798,06** (um milhão, vinte e quatro mil, setecentos e noventa e oito reais e seis centavos).

6.2. Receitas do Mercado Distrital de Santa Tereza

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

A ABL total considerada para o Mercado de Santa Tereza é de 2.590,16 m² e foram considerados os valores de aluguel por m² a seguir:

Espaços	Aluguel mês (R\$/m ²)	
	Ano	
	1	2
Térreo		
hortifruti 1 - incentivado	30,00	50,00
Box Coberto	60,00	80,00
Box Coberto Incentivado	30,00	40,00
Loja	60,00	100,00
Box Bar	80,00	100,00
Restaurante 1	40,00	60,00
Restaurante 2	40,00	50,00
Coworking	23,00	23,00
Container 1	100,00	140,00
Container 2	120,00	160,00

Uma vez que o Mercado de Santa Tereza se encontra desativado, foram considerados valores menores de aluguel no primeiro ano como forma de incentivo à ocupação do mercado. Foi considerada taxa de vacância da ABL de 7% (sete 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 e uma taxa de ocupação de 24% (vinte e quatro 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.

A previsão de receita anual para o pleno funcionamento do Mercado de Santa Tereza é de **R\$ 2.525.235,87** (dois milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, duzentos e trinta e cinco reais e oitenta e sete centavos).

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
Receita Bruta	446.939	1.082.772	3.459.802	3.459.802	3.459.802	3.527.476	3.550.034	3.550.034	3.550.034	3.550.034	3.550.034
Impostos s/ Faturamento	(28.034)	(53.491)	(154.815)	(154.815)	(154.815)	(157.285)	(158.109)	(158.109)	(158.109)	(158.109)	(158.109)
Receita Operacional Líquida	418.905	1.029.280	3.304.986	3.304.986	3.304.986	3.370.191	3.391.925	3.391.925	3.391.925	3.391.925	3.391.925
Despesas	(756.164)	(1.585.076)	(1.638.068)	(1.638.068)	(1.638.068)	(1.638.068)	(1.638.068)	(1.638.068)	(1.638.068)	(1.638.068)	(1.638.068)
Outorga Fixa Anual	-	-	(301.483)	(301.483)	(301.483)	(301.483)	(301.483)	(301.483)	(301.483)	(301.483)	(301.483)
Lucro Antes dos Impostos (LAJIR)	(337.259)	(555.796)	1.666.919	1.666.919	1.666.919	1.732.123	1.753.858	1.753.858	1.753.858	1.753.858	1.753.858
Impostos sobre o Lucro	(34.325)	(93.806)	(352.426)	(352.426)	(352.426)	(359.789)	(362.244)	(362.244)	(362.244)	(362.244)	(362.244)
Lucro Líquido	(371.584)	(649.601)	1.314.492	1.314.492	1.314.492	1.372.334	1.391.614	1.391.614	1.391.614	1.391.614	1.391.614
Investimentos	(759.951)	(12.544.866)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinvestimentos	-	-	-	-	-	(54.484)	(54.484)	(54.484)	(54.484)	(54.484)	(54.484)
NCG	(87.619)	(120.618)	93.926	-	-	-	-	-	-	-	114.311
Geração de Caixa	(1.219.153)	(13.315.085)	1.408.418	1.314.492	1.314.492	1.317.849	1.337.130	1.337.130	1.337.130	1.337.130	1.451.440
Saldo de Caixa Acumulado	(1.219.153)	(14.534.238)	(13.125.820)	(11.811.327)	(10.496.835)	(9.178.986)	(7.841.856)	(6.504.727)	(5.167.597)	(3.830.467)	16.340.787