



RELATÓRIO DE MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

DISCLAIMER

Este Relatório de Modelagem Econômico Financeira tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados para a análise de viabilidade do projeto de CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE OPERAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO, IMPLANTAÇÃO, REFORMA E MELHORAMENTO DO PARQUE DA HARMONIA E DO TRECHO 1 DO PARQUE URBANO DA ORLA DO GUAÍBA, COM EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA.

RESSALTA-SE QUE O REFERIDO RELATÓRIO NÃO POSSUI QUALQUER VINCULAÇÃO COM OS DOCUMENTOS EDITALÍCIOS, SENDO DE INTEGRAL RESPONSABILIDADE DE O LICITANTE ELABORAR SEU PRÓPRIO PLANO DE NEGÓCIOS.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta estimativas para receitas, custos e despesas vinculados ao projeto e os investimentos projetados.

As estimativas e projeções neste documento se fundamentam em diferentes estudos e no trabalho da Secretaria Municipal de Parcerias Estratégicas a partir destes.

As estimativas e projeções para o TRECHO 1 do PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA contidas neste documento se fundamentam nas premissas e diretrizes definidas, com base nos estudos recebidos no âmbito do Projeto de Cooperação Técnica (PRODOC) firmado entre o município de Porto Alegre e o escritório de projetos das Nações Unidas (UNOPS).

As estimativas e projeções para o Parque Mauricio Sirotsky Sobrinho (Parque Harmonia) contidas neste documento se fundamentam com base nos estudos recebidos no âmbito do PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse entregue pela CINCOBRAS Estratégias Corporativas com complementação de orçamentação e modelagem financeira e de projeto arquitetônico e operacional realizado pela Secretaria Municipal de Parcerias Estratégicas de Porto Alegre.

As estimativas e projeções de valores para o ACAMPAMENTO FARROUPILHA contidas neste documento se fundamentam com base nas demonstrações financeiras públicas divulgadas pelo organizador do evento nos últimos três anos. As áreas de ocupação, taxas e demais informações acerca do acampamento foram obtidas com diversos integrantes e participantes do mesmo, bem como aferições presenciais realizadas pelos técnicos da Secretaria Municipal de Parceiras Estratégicas no local do evento.

Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações do OBJETO da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

Conforme se verifica na minuta de CONTRATO, em especial no seu ANEXO III, “Caderno de Encargos da Concessionária”, o projeto de CONCESSÃO objeto da LICITAÇÃO transfere à CONCESSIONÁRIA as atividades de:

- Gestão e operação, incluindo a administração da ÁREA DA CONCESSÃO, serviços de atendimento e orientação ao USUÁRIO e outros serviços relativos ao bom funcionamento do espaço;
- Manutenção, consistindo na conservação de recursos naturais e zeladoria dos bens concedidos e valorização das tradições e cultura do Rio Grande do Sul especialmente no PARQUE DA HARMONIA; e
- Execução de obras e serviços de engenharia, consistindo na execução das INTERVENÇÕES que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.

2. OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto visa a assegurar que por meio da CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE OPERAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO, IMPLANTAÇÃO, REFORMA E MELHORAMENTO DO PARQUE DA HARMONIA E DO TRECHO 1 DO PARQUE URBANO DA ORLA DO GUAÍBA, COM EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA estes sejam implementados e exerçam sua função de espaço público, valorizando relação entre o usuário e os parques urbanos e a cultura e tradições da cidade e do Rio Grande do Sul no Parque Mauricio Sirotsky Sobrinho.

Para que sua função seja plenamente cumprida, estes devem ser locais acolhedores, com adequada provisão de serviços aos usuários.

A preservação da fauna, flora e a integração com os outros TRECHOS da ORLA DO GUAÍBA são parte essencial dessa finalidade bem como o seguimento das diretrizes específicas contidas no Caderno de Encargos.

Assim, o modelo de CONCESSÃO emerge como formato contratual que permite que a exploração de atividades geradoras de receita por parte do parceiro privado viabilize a implementação do TRECHO 1 e do Parque Maurício Sirotsky Sobrinho com a consequente execução dos serviços necessários para seu pleno funcionamento, além da desoneração do erário em relação à gestão do espaço e a manutenção das características do local como espaço público, além de estimular o usufruto desses espaços pelos cidadãos.

Destaca-se em tal modelo parte da vedação da instituição de cobrança de tarifas ou taxas de admissão nos parques municipais, nos termos da Lei Municipal nº 12.559/2019. Portanto, tal projeto, bem como suas estimativas, é ancorado na inventividade da iniciativa privada em conceber novas fontes de receitas, dentro dos limites estabelecidos pelo CONTRATO e a legislação vigente.

Trata-se de realizar um CONTRATO, controlado mediante indicadores de desempenho pré-definidos, que constituem parâmetros de qualidade e resultam na atribuição de nota pelo desempenho auferido. Por sua vez, essa nota impactará o pagamento da outorga. Assim, torna-

se possível a concretização dos objetivos do projeto, com ganhos de eficiência e de qualidade na prestação do serviço contratado.

3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS

A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetro para o dimensionamento de investimentos, receitas, custos e despesas, que servirão como base de referência para as projeções do Plano de Negócios de Referência.

4. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO

Destacam-se dentre os parâmetros gerais básicos do projeto de CONCESSÃO:

- a) A modalidade de contratação, que é uma concessão de serviço;
- b) O prazo de duração do CONTRATO, que é de 35 (trinta e cinco) anos;
- c) O prazo máximo para a implementação das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, cujas INTERVENÇÕES relativas aos encargos de (i) drenagem e implementação de redes elétrica e de esgoto faseadas com conclusão em até 4 (quatro) anos (ii) edificações obrigatórias e banheiros deverão ser implementadas no prazo máximo de 4 (quatro) anos, respectivamente, contados após obtenção pela CONCESSIONÁRIA das devidas licenças;
- d) Não há prazo máximo para a conclusão das INTERVENÇÕES não obrigatórias; e
- e) A vedação da instituição de cobrança de tarifas ou taxas de admissão na área da CONCESSÃO, nos termos da Lei Municipal nº 12.559/2019.

5. PROJEÇÃO DE VISITANTES

A projeção do número de visitantes potencial para o PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA foi obtida através da Estimativa de Público do Parque da Orla do Guaíba, realizada pela consultoria Urban Systems Brasil LTDA, no âmbito do PRODOC realizado entre a Prefeitura de Porto Alegre.

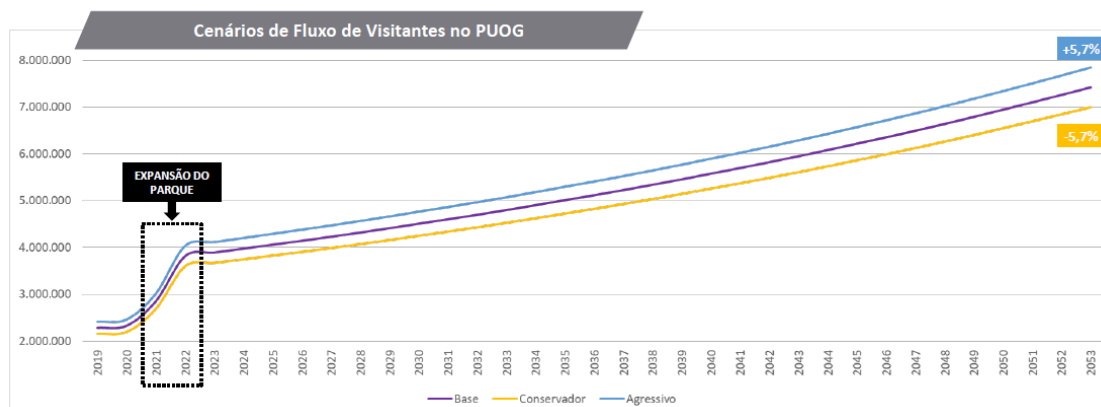
A estimativa de público foi realizada, primeiramente, para a totalidade do PARQUE e posteriormente este total foi dimensionado para cada um dos seus trechos.

Estima-se que o PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA receba um fluxo mensal de aproximadamente de 191.000 (cento e noventa e um mil) pessoas, ou aproximadamente 2.300.000 (dois milhões e trezentos mil) de visitantes por ano em 2019.

A variação do fluxo de visitantes ocorre através da variação dos indicadores de população e de renda, que permite que um número maior de pessoas se insira no mercado consumidor, especialmente de atividades lazer, e consequentemente utilize mais atividades de lazer, aumentando a atratividade do parque.

O gráfico e a tabela abaixo resumem as projeções de crescimento do fluxo de visitantes, melhor detalhados nos estudos disponíveis no Data Room.

CENÁRIO BASE	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2053
Fluxo Médio Mensal	190.783	194.556	338.523	375.732	417.653	464.781	518.003	578.495	618.067
Fluxo Anual	2.289.392	2.334.392	4.062.278	4.508.778	5.011.838	5.577.371	6.216.040	6.941.941	7.416.809



Fonte:

Urban Systems, 2019

Para o TRECHO 1 especificamente, a estimativa inicial de público na qual foram baseadas as projeções contidas neste documento, é de aproximadamente 2,2 milhões visitantes por ano no início do contrato de concessão, evoluindo anualmente até um máximo projetado de 4,6 milhões de visitantes no último ano de concessão para as receitas acessórias.

6. IMPOSTOS E TRIBUTOS

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

- a) Cálculos apontaram que o lucro presumido seria o melhor regime tributário para este modelo estimado. Este regime é sujeito à incidência cumulativa de PIS/COFINS, cuja base de cálculo é a receita operacional bruta da pessoa jurídica, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos.
- b) PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento);
- c) COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 3% (três por cento);
- d) ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza): Alíquotas variam de 2,5 a 5% conforme o serviço prestado; foi utilizada a alíquota de 5% devido a grande diferenciação de atividades, conforme o Art. 23, inciso I da Lei Complementar Nº 7, de 7 de dezembro de 1973;
- e) IR (Imposto de Renda): imposto federal sobre o lucro, cuja alíquota no lucro presumido é de 15% (quinze por cento) sobre a presunção de lucro a depender da atividade;
- f) CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro cuja alíquota no lucro presumido é de 9% (nove por cento) sobre a presunção de lucro.

7. ESTRUTURA DE CAPITAL

O modelo financeiro base considerou estrutura de capital com 30% de recursos próprios e 70% de capital de terceiros, alterada ao longo do projeto, de acordo com o recebimento de receitas e pagamentos de dívidas.

A estruturação da dívida do projeto seguirá os moldes para projetos de infraestrutura já existentes no Brasil: financiamento ponte seguido de um financiamento comercial no decorrer do projeto. A modelagem da dívida foi separada em duas etapas: Ponte e comercial, sendo a primeira realizada a partir de bancos comerciais e a segunda a partir de bancos de desenvolvimento.

O financiamento ponte envolve a captação por meio de instituições financeiras, como bancos comerciais. Para esse cenário foram consideradas as premissas na tabela de financiamento ponte abaixo. Destaca-se o spread de 6% e o CDI como indexador.

O financiamento comercial foi estimado de acordo com as informações da tabela abaixo. A taxa total é atrelada à TLP, com o *spread* composto por uma parcela de risco de crédito (nesse caso de 3%) e uma parcela de remuneração do banco de desenvolvimento (no caso do BNDES, de 1,3%), totalizando 4,3%.

FINANCIAMENTO					
Financiamento Ponte		Trecho 2	Financiamento Comercial		Trecho 2
Amortização		1	Amortização		1
1 - Sac. 0 - Price			1 - Sac. 0 - Price		
Porcentagem CAPEX		50%	Porcentagem CAPEX		70%
Mês Final de Captação		6,0	Mês Final de Captação		36,0
Mês Inicial Financiamento		1	Mês Inicial Financiamento		7
Prazo Total Financiamento		24	Prazo Total Financiamento		343
Carência Principal		12	Carência Principal		19
Carência Juros		12	Carência Juros		19
%Indexador		100%	%Indexador		100%
Spread		6,0%	Spread		4,3%

8. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

Os investimentos estão divididos entre os de cunho obrigatório, referentes às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, e investimentos opcionais, ou seja, de discricionariedade da CONCESSIONÁRIA.

É importante destacar que, embora opcionais, alguns investimentos são essenciais ao Plano de Negócios do ponto de vista da capacidade de geração das receitas. Portanto, a própria efetivação da viabilidade da CONCESSÃO estimula a CONCESSIONÁRIA a efetivar as intervenções opcionais.

Os investimentos projetados para o PARQUE DA HARMONIA, a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA, sem considerar os reinvestimentos, totalizam R\$ 59 milhões (cinquenta e nove milhões de reais), contemplando um investimento estimado em aproximadamente R\$14 milhões (treze milhões de reais) para implementação de infraestrutura de drenagem, esgoto, redes elétricas e de mobiliário urbano e o investimento de R\$28 milhões (vinte e oito milhões de reais) para a construção de vilas Temáticas, construções para abrigar atividades ancora e/ou comerciais com estilo arquitetônico aderente a cultura regional do Rio Grande do Sul, conforme detalhado em caderno de Encargos.

Para o TRECHO 1 da Orla não foram contemplados investimentos no plano de modelagem econômico financeiro, uma vez que o Trecho teve investimentos recentemente concluídos.

9. OUTORGA

Foi contemplada no modelo de projeção econômico financeiro, em consonância com os documentos do EDITAL e CONTRATO, uma OUTORGA INICIAL MÍNIMA FIXA no valor de R\$200 mil (duzentos mil reais) e uma OUTORGA VARIÁVEL de 2,3% de sobre a Receita Bruta a qual será acrescida de Outorga Variável atrelada ao Desempenho, que poderá variar de 0% a 2,3% sobre a Receita Bruta.

Vale ressaltar que na projeção de viabilidade financeira foi considerado um FATOR DE DESEMPENHO de 0 no âmbito do SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, ou seja, um desempenho favorável da concessionária, onde esta não teria de desembolsar a outorga variável adicional por um desempenho aquém do desejado.

10. RECEITAS

As receitas estimadas do projeto foram calculadas separadamente e advindas de três fontes distintas, notadamente: (i) aquelas advindas do TRECHO I da Orla do Guaíba, (ii) aquelas advindas do uso anual do PARQUE DA HARMONIA e (iii) aquelas advindas com as atividades de Patrocínio, Alimentação e Comércio no ACAMPAMENTO FARROUPILHA. Todas estas consistem em receitas de responsabilidade do parceiro privado.

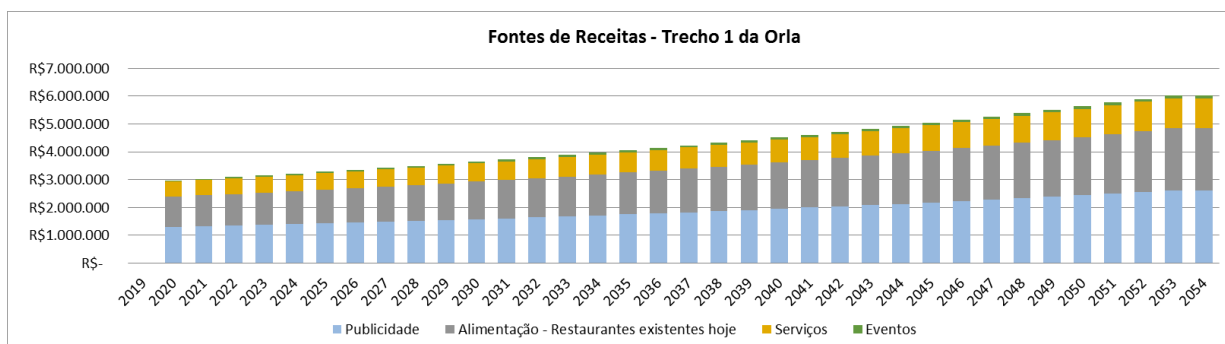
As receitas do projeto para o TRECHO 1 consistem em receitas de responsabilidade do parceiro privado. As receitas são fundamentadas na exploração comercial das Unidades Geradoras de Caixa (UGC) do PARQUE.

Existem diversas opções de receitas de acordo com as possibilidades de utilização e operação do local pelo parceiro privado. A fonte de receitas do modelo está dividida em receitas acessórias subdivididas nos itens: Alimentação, Serviços, Eventos, Publicidade.

A estimativa das receitas para o TRECHO 1 se baseou na premissa de Projeção de Visitantes realizada pela Urban Systems – explicada detalhadamente no início deste documento. Deste modo, foi aplicada uma Taxa de Captura prevista para cada UGC de maneira a estimar a demanda por cada serviço e um Tíquete Médio (valor médio de receita unitária) estimado para cada atividade.

É importante enfatizar que são propostas conceituais e utilizadas como referência para construção do modelo financeiro, não devendo vincular os licitantes em suas propostas comerciais.

As receitas totais estimadas para o TRECHO 1 do PARQUE URBANO DA ORLA DO GUAÍBA totalizam, em valores médios ao longo do período da CONCESSÃO, R\$4 milhões (quatro milhões de reais) por ano, ao longo do período de concessão. Estes valores foram obtidos calculando a média desde o primeiro ano de funcionamento, de cada uma das atividades fonte de receita. As receitas estimadas para o TRECHO 1 da Orla estão demonstradas no gráfico abaixo.



As receitas do projeto advindas do PARQUE DA HARMONIA consistem em receitas de responsabilidade do parceiro privado e são fundamentadas na exploração comercial das Unidades Geradoras de Caixa (UGC) do PARQUE.

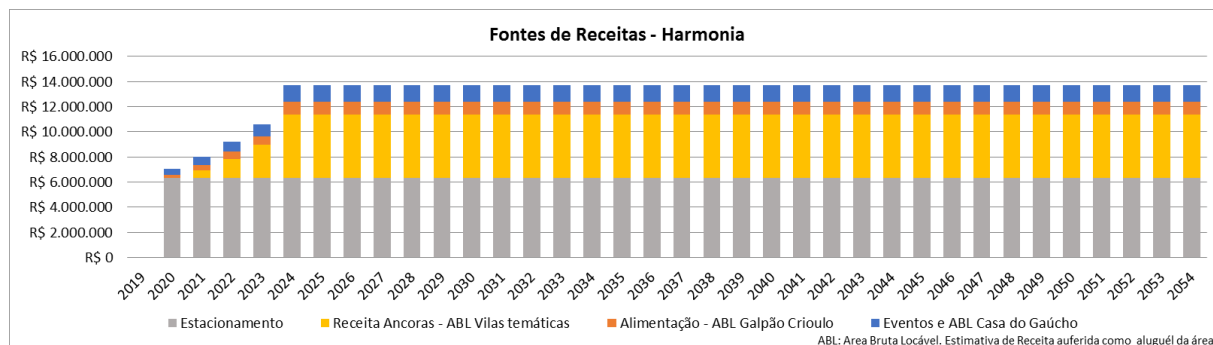
Existem diversas opções de receitas de acordo com as possibilidades de utilização e operação do local pelo parceiro privado. A fonte de receitas do modelo está dividida em receitas acessórias subdivididas nos itens: Estacionamento, Receitas Ancoras – ABL Vilas Temáticas, Alimentação – ABL Galpão Crioulo, Eventos – ABL Casa do Gaúcho.

A estimativa das receitas para o Parque Maurício Sirotsky Sobrinho se baseou no aluguel auferido com a locação das áreas já existentes no local - notadamente o Galpão Crioulo e a Casa do Gaúcho - e no aluguel auferido com as áreas a serem construídas pela concessionária - notadamente estacionamentos e Vilas Temáticas.

O valor de R\$/m² para aluguel utilizado foi baseado nos preços atuais pagos pelos locatários das edificações já existentes no Parque Maurício Sirotsky Sobrinho, valores que foram reajustados no modelo econômico financeiro ao longo dos primeiros cinco anos de concessão, conforme a execução das melhorias realizadas no Parque e reformas executadas nos próprios imóveis já existentes, até atingir o patamar de R\$/m² pago atualmente em TPUs existentes nos bares e restaurantes do Trecho I da Orla do Guaíba.

As receitas totais estimadas para o Parque Maurício Sirotsky Sobrinho totalizam, em valores médios ao longo do período da CONCESSÃO, R\$13 milhões (quatro milhões de reais) por ano, ao longo do período de concessão. Estes valores foram obtidos calculando a média desde o

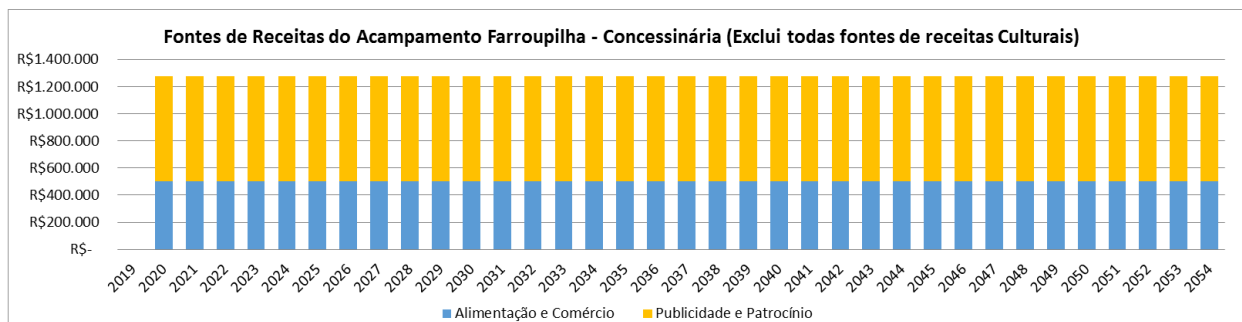
primeiro ano de funcionamento, de cada uma das atividades fonte de receita. As receitas estimadas para o Parque Maurício Sirotsky Sobrinho estão demonstradas no gráfico abaixo.



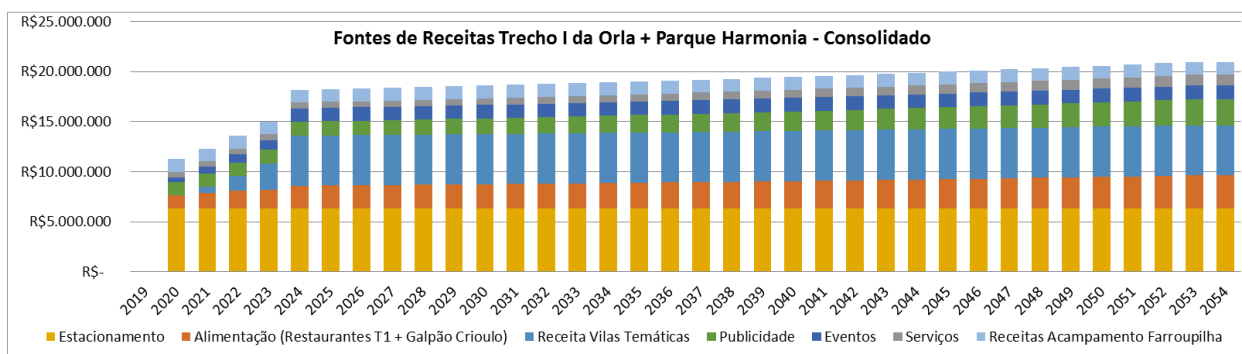
É importante enfatizar novamente que estas são propostas e estimativas conceituais e utilizadas como referência para construção do modelo financeiro, não devendo vincular os licitantes em suas propostas comerciais.

Finalmente, com relação ao ACAMPAMENTO FARROUPILHA, foram considerados no modelo econômico financeiro apenas aquelas receitas auferidas com as atividades de comércio de alimentos em restaurantes e lojas ocorridas no evento e Patrocínio Máster. As receitas do evento foram estimadas como uma média com base nos valores informados na prestação de contas pública dos últimos 3 anos de ACAMPAMENTO FARROUPILHA pelo organizador do evento, levando em consideração apenas aquelas receitas comerciais do evento, conforme descrito acima.

As receitas totais estimadas para o ACAMPAMENTO FARROUPILHA totalizam, em valores médios ao longo do período da CONCESSÃO, R\$1,3 milhões (um milhão e trezentos mil reais) por ano, ao longo do período de concessão. As receitas estimadas para o ACAMPAMENTO FARROUPILHA, as quais foram consideradas no modelo projetado de resultados da concessão, estão demonstradas no gráfico abaixo.



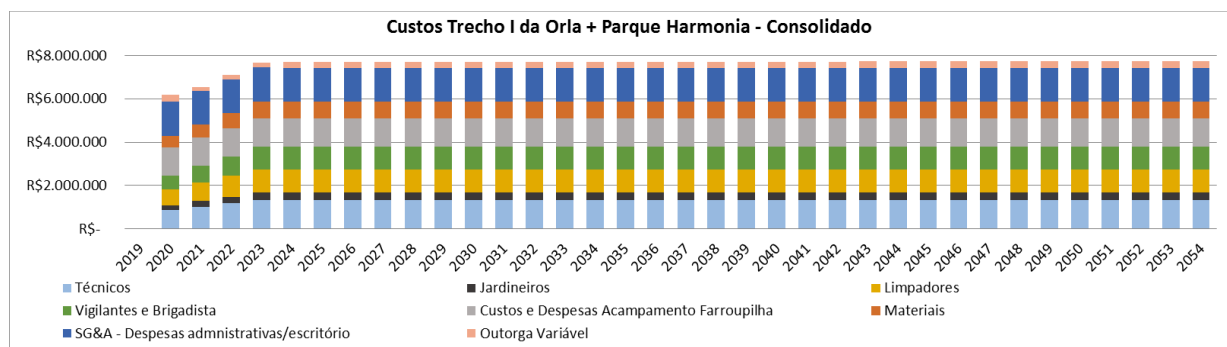
Por fim, como resultado do somatório das receitas descritas acima, chegamos à estimativa total consolidada de receitas para o projeto. As receitas totais estimadas para o projeto de concessão do TRECHO I DO PARQUE DA ORLA DO GUAÍBA E PARQUE DA HARMONIA, bem como ACAMPAMENTO FARROUPILHA totalizam, em valores médios ao longo do período da CONCESSÃO, R\$19 milhões (dezoito milhões de reais) por ano, ao longo do período de concessão. As receitas estimadas para o ACAMPAMENTO FARROUPILHA, as quais foram consideradas no modelo projetado de resultados da concessão, estão demonstradas no gráfico abaixo.



11. CUSTOS E DESPESAS

Para a operação adequada da infraestrutura concedida e atendimento das exigências do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá incorrer em um conjunto de custos e despesas relacionados à manutenção dos ativos (operação e manutenção), custos administrativos e de serviços de atendimento ao USUÁRIO.

São estimadas para o projeto, anualmente, despesas médias operacionais de manutenção na ordem de R\$8 milhões (oito milhões de reais), cuja evolução e subdivisão por custos e despesas estão detalhadas no gráfico abaixo.



Os valores de outorga totais projetados com base no modelo de estimativas econômico financeiro totalizam R\$15 milhões de reais (treze milhões de reais) ao longo de todo o período de concessão, dos quais R\$200 mil (duzentos mil reais) a título de OUTORGA FIXA e o restante a título de OUTORGA VARIÁVEL sobre a Receita Bruta, considerando um cenário onde o FATOR DE DESEMPENHO é 0 (zero) ao longo de todo o período da CONCESSÃO, ou seja, num cenário de desempenho favorável da concessionária, onde a mesma não a pague outorga variável adicional devido a um mau desempenho no Sistema de Mensuração de Desempenho.

12. TAXA INTERNA DE RETORNO

A Taxa Interna de Retorno Real do Projeto estimada, com a qual o Valor Presente Líquido é igual a zero foi de 11,6%.

13. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO E FLUXO DE CAIXA ESTIMADOS

De acordo com as considerações deste documento, seguem a estimativa de resultado em cada ano da concessão e a projeção do respectivo fluxo de caixa.

