

ANEXO IA - EVTE REFERENCIAL - MERCADO MUNICIPAL

1. Linha do Tempo		MERCADO MUNICIPAL
1.1 Data Base		
Data Base		30/06/2023
1.2 Datas		
Início da Construção	data	30/09/2023
Período de construção	meses	18
Término da construção	data	31/03/2025
Data de Início da Operação	data	30/09/2023
Período de operação	anos	25
Data de término da Operação	data	30/09/2048
Selic vigente	% a.a.	13,75%
CDI vigente	% a.a.	13,65%
2. Receitas		
2.1 Inflação e crescimento de receitas		
Inflação	% a.a.	0,00%
2.2 Receita com publicidades		
Número de meses		12
Valor por mês	R\$	12.000
2.3 Receitas parklets		
Número de meses		12
Valor por mês	R\$	1.000
2.4 Receita eventos FDS		
Número de meses		12
Valor por mês	R\$	4.000
2.5 Serviço de delivery		
Número de meses		12
# de vendas por mês	# vendas	30.000
Percentual de entregas	%	5%
Preço da entrega	R\$ por entrega	3
2.6 Naming Rights		
Valor por ano	R\$	144.000
2.7 Locação comercial - período de carência (ano 1)		
Tempo de carência	meses	12
Espaço comercial	m2 útil	1.687
Aluguel mensal por m2 (atual)	R\$ / mês	14,78
2.8 Locação comercial - período de carência (ano 2)		
Tempo de adaptação	meses	12
Espaço comercial	m2 útil	1.687
Aluguel mensal por m2 (atual)	R\$ / mês	14,78
2.9 Locação comercial - livre negociação (a partir do ano 3)		
Tempo de livre negociação	# anos	23
Espaço comercial	m2 útil	1.687
Aluguel mensal por m2 (VM = valor mercado)	R\$ / mês	71,31
2.10 Contraprestação pecuniária		
Tempo de pagamento contraprestação	# ano	1
Contraprestação anual	R\$000 / ano	3.459
3. Impostos Indiretos		
ISS	% Receitas	5,00%

PIS/Cofins	% Receitas	3,65%
4. Operação e despesas		
4.0 Inflação e crescimento de despesas		
Inflação	% a.a.	0,00%
4.1 Custos variáveis		
Custo variável	% da receita	30%
Gastos com a concessão		
Garantias e seguros - ano 1	´R\$ 000	-
Garantias e seguros - demais anos	´R\$ 000	-
Operação		
Operação	R\$000/ano	780
Despesas		
Escritório e pessoal	R\$000/ano	-
Entidade verificadora	R\$000/ano	-
Auditoria independente	R\$000/ano	-
Total despesas	R\$000/ano	-
5. Investimentos		
5.1 Investimentos		
Investimentos	´R\$ 000	5.324
5.2 Alavancagem		
Débito	% de investimentos	80%
Capital privado		20%
Período de carência	anos	3
Retorno do Investimento	anos	15
Prazo da dívida	anos	18
Taxa de Juros	% a.a.	20,00%
5.3 Reinvestimentos		
Reinvestimento - montantes		
Reinvestimento 1 - R\$	´R\$ 000	500
Reinvestimento 2 - R\$	´R\$ 000	1.000
Reinvestimento 3 - R\$	´R\$ 000	-
Reinvestimento - ano		
Reinvestimento 1 - ano	ano	10
Reinvestimento 2 - ano	ano	20
Reinvestimento 3 - ano	ano	-
6. Impostos Diretos		
Lucro Presumido	% de receitas	32%
Alíquota do IR	% do lucro	15%
Alíquota da CSLL	% do lucro	9%
7. Capital de Giro		
Dias de crédito	dias	45
Dias de Débito	dias	30
8. Informações da operação		
Valor estimado do contrato	´R\$ 000	27.062
Valor mínimo do Capital Social da SPE	´R\$ 000	2.645
FIM	TIR = 16,3%	
	120% do CDI	