



**BAHIAINVESTE**

**CONCORRÊNCIA Nº 001/2023**

**Processo Administrativo: 113.9828.2023.0000140-10**

**ARRENDAMENTO DO GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO**

**ANEXO VIII – DIRETRIZES PARA O PLANO DE NEGÓCIO**



## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONDIÇÕES GERAIS DO PLANO DE NEGÓCIOS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ESTRUTURA DO PLANO DE NEGÓCIOS.....</b>	<b>5</b>
<b>4. INSTRUÇÃO PARA ELABORAÇÃO DAS PLANILHAS ELETRÔNICAS DO PLANO DE NEGÓCIOS E RELATÓRIO .....</b>	<b>7</b>
<b>5. APÊNDICE A ESTE ANEXO VIII.....</b>	<b>8</b>



## **1. INTRODUÇÃO**

O objetivo deste Anexo é estabelecer as diretrizes para a elaboração do PLANO DE NEGÓCIOS, que constituirão as bases para a formulação e apresentação da PROPOSTA ECONÔMICA, de modo que, do exame deste, torne-se possível a verificação das estimativas realizadas pelo LICITANTE VENCEDOR e suas justificativas.

Para fins do presente documento, os termos quando empregadas, no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados indicados no EDITAL ou no ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO, salvo se do contexto resultar sentido claramente diverso.

## **2. CONDIÇÕES GERAIS DO PLANO DE NEGÓCIOS**

2.1. O PLANO DE NEGÓCIOS a ser elaborado é de exclusiva responsabilidade do LICITANTE e deverá ser consistente, em si, com a PROPOSTA ECONÔMICA, e suficientemente claro quanto às diretrizes adotadas.

2.2. O PLANO DE NEGÓCIOS deverá conter as premissas utilizadas na sua elaboração, consubstanciado através dos arquivos (planilhas do estudo econômico-financeiro, memórias de cálculos, estudos, descritivos etc.) que deverão ser entregues pelo LICITANTE, conforme especificações indicadas abaixo.

2.3. Na elaboração da PROPOSTA ECONÔMICA e do PLANO DE NEGÓCIOS, o LICITANTE deverá observar as disposições do EDITAL e seus Anexos, bem como as diretrizes expostas neste Anexo, em especial os seguintes tópicos:

2.3.1. Todos os investimentos, tributos, custos e despesas, incluindo, mas não se limitando às financeiras, necessários para a exploração do ARRENDAMENTO;

2.3.2. Os riscos assumidos pelo ARRENDATÁRIO em virtude da exploração do ARRENDAMENTO;

2.3.3. O PLANO DE INTERVENÇÃO para o GHJ;

2.3.4. As receitas decorrentes da exploração do ARRENDAMENTO;



- 2.3.5. O prazo de 35 (trinta e cinco) anos do ARRENDAMENTO, considerando as disposições constantes no EDITAL e ANEXOS;
- 2.3.6. A amortização de todos os investimentos previstos durante o prazo do ARRENDAMENTO, indicando o fator de deflação;
- 2.3.7. Que todos os valores do PLANO DE NEGÓCIOS deverão estar expressos em moeda local e na data-base de abril/2023;
- 2.3.8. No PLANO DE NEGÓCIO deverá apresentar o regime de tributação e convênios considerados, as premissas de créditos tributários (caso existam), e constar as informações referentes ao cálculo e valores de cada tributo incidido sobre as receitas e sobre o lucro;
- 2.3.9. Todos os custos e despesas necessários à exploração do ARRENDAMENTO, atentando-se ao nível operacional e tecnológico;
- 2.3.10. O ICSD (Índice de Cobertura do Serviço da Dívida) projetado para todos os anos de operação, considerando todos os financiamentos previstos, durante toda a vigência do ARRENDAMENTO;
- 2.3.11. Projetar e detalhar a necessidade de Capital de Giro para cumprir as obrigações do ARRENDAMENTO, durante todo o prazo do CONTRATO. A Licitante deverá informar as premissas e os saldos das contas patrimoniais do Ativo e Passivo Circulantes para as obrigações operacionais;
- 2.3.12. Descrever o Plano de Financiamento do ARRENDATÁRIO com os respectivos níveis de alavancagem, bem como descrever as Despesas Financeiras, onde deverá também contemplar, o valor do empréstimo/financiamento, a tipologia da linha de financiamento, a taxa de juros nominal e real, os demais encargos, taxas, custo com estruturação, comissões, seguros e garantias, o prazo, carência de juros e do principal;
- 2.3.13. Todos os investimentos previstos, que devem ser depreciados ou amortizados durante o prazo do ARRENDAMENTO, em conformidade com a legislação aplicável;
- 2.3.14. Indicar as previsões de integralização de capital e respectivos montantes;



2.3.15. Não considerar qualquer expectativa de inflação nas projeções, exceto as definidas na deflação dos custos necessários à conformação do modelo econômico-financeiro que deverá ser apresentado em moeda constante (modelo em termos reais);

2.3.16. As condições estabelecidas no EDITAL e ANEXOS.

### **3. ESTRUTURA DO PLANO DE NEGÓCIOS**

3.1. No PLANO DE NEGÓCIO deverão ser informadas as premissas que constituirão os demonstrativos econômico-financeiros, para todo o prazo de CONTRATO, contendo os cenários sobre os quais eles foram baseados. Para auxiliar o processo descritivo e de apresentação desses demonstrativos, os LICITANTES deverão fornecer as Planilhas em Excel do PLANO DE NEGÓCIO.

3.2. As planilhas deverão adotar a forma de um sistema, com cálculos elaborados por fórmulas e vínculos que devem estar aparentes e disponíveis para o processo de análise.

3.3. Na elaboração e apresentação do PLANO DE NEGÓCIOS o LICITANTE deverá observar a seguinte estrutura, mas não se limitando a:

- 3.3.1. Sumário Executivo;
- 3.3.2. Apresentação do Projeto;
- 3.3.3. Receitas previstas (Principais e acessórias);
- 3.3.4. Tributos diretos e indiretos;
- 3.3.5. Custos e Despesas operacionais e administrativas;
- 3.3.6. Seguros e Garantias;
- 3.3.7. Investimentos e Reinvestimentos;
- 3.3.8. Depreciação e amortização;
- 3.3.9. Financiamentos;
- 3.3.10. Fluxos de Caixa do Projeto e Alavancado;
- 3.3.11. Usos e Fontes;



3.3.12. Demonstrações Contábeis;

3.3.13. Necessidade de Capital de Giro; e

3.3.14. Outras.

3.4. Premissas Gerais: O LICITANTE deverá apresentar de forma detalhada no PLANO DE NEGÓCIO, em planilha separada, um resumo com todas as premissas utilizadas para a realização do mesmo. Vale ressaltar que tais premissas serão base para as outras planilhas que irão compor o PLANO DE NEGÓCIO, e deverão estar de acordo com as condições descritas no EDITAL e Anexos. A estrutura mínima que a planilha de premissas gerais deverá conter:

3.4.1. Premissas operacionais, tais como: Data-base, prazo do ARRENDAMENTO, demanda (taxa de ocupação), análises de sensibilidade, custo de capital, receitas, investimentos e custos operacionais;

3.4.2. Resultados gerais, TIR – Taxa Interna de Retorno dos Fluxos projetados, EBITDA dos cenários e outras;

3.4.3. Premissas tributárias e tributos incidentes sobre a Receita e lucro;

3.4.4. Premissas referentes ao financiamento, tais como: montante a ser financiado, fonte do financiamento, tipo de amortização, juros, prazos, carência, taxas de juros e outros;

3.4.5. Premissas utilizadas para cálculo da Necessidade de Giro sobre contas a pagar, impostos a pagar, contas a receber e outros;

3.4.6. Premissas macroeconômicas; e

3.4.7. Outras.

3.5. Fluxo de Caixa: As informações referentes no Fluxo de Caixa da ARRENDATÁRIA, deverão estar de forma sintética, compatível com as premissas apresentadas no PLANO DE NEGÓCIO. Os Fluxos deverão ser apresentados nas seguintes perspectivas:

3.5.1. Fluxo de Caixa do Projeto;

3.5.2. Fluxo de Caixa Alavancado;

3.5.3. Fluxo de Caixa do Acionista; e



3.5.4. Através dos mesmos, o cálculo das respectivas Taxas Internas de Retorno (TIR) e VPL (Valor Presente Líquido).

3.6. Usos e Fontes: A projeção detalhada das informações referentes ao Usos e Fontes deverá estar descrita de forma sintética, compatível com todas as premissas apresentadas no PLANO DE NEGÓCIO, bem como as planilhas interligadas a esta. Deverá constar a demonstração detalhada dos Usos e Fontes anual projetado para cada ano contratual, durante todo período do ARRENDAMENTO.

3.7. Demonstrações Contábeis: No PLANO DE NEGÓCIO deverão constar as planilhas de Demonstração de Resultados e Balanço Patrimonial da ARRENDATÁRIA, anual e projetados para cada ano do contrato, durante todo o ARRENDAMENTO.

#### **4. INSTRUÇÃO PARA ELABORAÇÃO DAS PLANILHAS ELETRÔNICAS DO PLANO DE NEGÓCIOS E RELATÓRIO**

4.1. O PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser impresso, com todas as folhas numeradas e rubricadas, em ordem sequencial crescente a partir de 0 (zero), com apresentação de índice e termo de início e de encerramento ao final, declarando, obrigatoriamente, a quantidade de folhas que o compõe, contendo na capa a titulação do conteúdo, o nome do proponente, o número do edital e o objeto da LICITAÇÃO. Deverá ser apresentado em encadernação adequada.

4.2. As planilhas com as tabelas e quadros financeiros que descrevam todos os conteúdos objeto do PLANO DE NEGÓCIO, deverão ser fornecidas em arquivos em meio magnético, gravados em arquivos padrão PDF (Adobe Acrobat) e em softwares que as originaram, obrigatoriamente em Excel (Windows), versão 97/2003 ou superior, contendo as fórmulas e cálculos em planilhas auxiliares que resultaram nas projeções econômico-financeiras, caso estas sejam necessárias, e que possibilitem uma melhor análise e consistência dos cálculos. As planilhas deverão ser entregues respeitando a padronização das mesmas e sem qualquer tipo de proteção, bloqueio ou senha de acesso adicional aos já definidos.

4.3. As planilhas deverão contemplar, no mínimo, o nível de detalhamento do *template* fornecido no Apêndice 1 a este anexo.



4.4. Ocorrendo divergência entre valores indicados na planilha impressa e aqueles constantes da planilha em meio magnético, prevalecerão aqueles da planilha impressa.

4.5. Deverão ser observados os princípios fundamentais de contabilidade aceitos no Brasil e submetidos ao regime da Lei Federal nº 6.404/76 e alterações posteriores, especialmente as introduzidas pela Lei nº 11.638/2007, bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade convergidas às normas internacionais, mediante a aplicação das *International Financial Reporting Standards – IFRS*, além das disposições da legislação fiscal vigente referentes à amortização e depreciação dos investimentos.

4.6. A LICITANTE deverá realizar as projeções em valores constantes (termos reais), para tanto, todas as premissas deverão estar compatíveis com este tipo de projeção.

4.7. O PLANO DE NEGÓCIO deverá ser apresentado em milhares de Reais (R\$ 1.000).

4.8. A apresentação dos valores será com duas casas decimais, sem arredondamentos, sendo desprezadas as demais.

## **5. APÊNDICE A ESTE ANEXO VIII**

Integra o presente anexo o seguinte documento:

- **Template para Elaboração do PLANO DE NEGÓCIOS**, sob a forma de Apêndice a este Anexo - Apêndice 1 do Anexo VIII.