

Laudo de Viabilidade Econômica e Financeiro

GRUPO MORO



Sumário



- **01** Considerações Gerais
- **02** GRUPO MORO
- **03** Projeção Econômica
- **04** Projeção Financeira
- **05** Conclusão do Laudo



01. Considerações Gerais

01.1 Objetivos do Laudo de Viabilidade

O Laudo Econômico e Financeiro é apresentado, em cumprimento ao disposto no artigo 53, da Lei de Recuperação e Falência 11.101/05, com objetivo de demonstrar a viabilidade do Grupo MORO, principalmente em relação ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Este Laudo de Viabilidade foi elaborado pela AnkylaF Consultoria em Gestão Empresaria Ltda. (“ANKYLA”) e faz referência as propostas de pagamento apresentadas no Plano de Recuperação Judicial do Grupo MORO, apresentado nos autos do processo nº 0022206-14.2023.8.16.0185 , em trâmite perante o MM Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Estado do Paraná.



01. Considerações Gerais

01.2 Sobre o Laudo de Viabilidade

O Laudo Econômico e Financeiro do Grupo MORO, apresentado neste documento, foi elaborado pela ANKLA no mês de Agosto de 2024, com objetivo de avaliar a capacidade econômica e financeira e viabilidade do Plano de Recuperação proposto conforme determina o inciso III do Art. 53 da Lei 11.101/2005.

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial de exclusividade da Recuperanda, denominado Grupo MORO.

As informações fiscais e gerenciais, bem como as premissas utilizadas para as projeções foram fornecidas pelo Grupo Moro, a qual é responsável pela sua veracidade. Tais informações serviram de base para construção da projeção de resultados ao longo do período referente aos pagamentos dos créditos sujeitos e não sujeitos a Recuperação Judicial. As análises contidas neste documento são baseadas em projeções de resultados futuros através de premissas alinhadas juntamente com a diretoria da empresa, refletindo as expectativas que a Recuperanda espera para o futuro.



01. Considerações Gerais

01.2 Sobre o Laudo de Viabilidade

As projeções levam em consideração o cenário macroeconômico atual juntamente com as perspectivas do setor de atuação da empresa. No entanto, em se tratando de projeções os cenários apresentados podem não se confirmar, tendo em vista fatores externos a organização, além de alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência, fatores de mercado entre outros.

A efetivação das projeções dependerá do cumprimento das medidas de reestruturação apresentadas no Plano, por parte da Recuperanda, além da conciliação das tendências e projeções descritas neste documento



01. Considerações Gerais

01.3 Empresas em Recuperação Judicial



Em 19 de setembro de 2023 o Grupo MORO ingressou com o pedido de Recuperação Judicial. Em 14 de novembro de 2023 o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba/PR deferiu o pedido.

O Grupo MORO é composto pelas empresas indicadas no quadro acima. Na condução deste trabalho todas as empresas foram consideradas, sendo que a apresentação dos dados se deu de forma consolidada.

Ressalta-se que todos os ativos, passivos e capacidade de geração de caixa de todas as empresas foram contempladas, sendo assim, as conclusões sempre que apresentadas, se trata do grupo e nunca isoladamente.



02. Grupo MORO

O Grupo Moro foi fundado em 1983, fruto da união de esforços de 5 dos 6 filhos de Alfredo Constantino Moro, renomado construtor da cidade de Curitiba, e sócio da Pasini Construções e da sua esposa, Rita Moro. A primeira empresa do Grupo foi a Moro Construções. Como os sócios já estavam acostumados com o notoriamente difícil mercado curitibano e possuíam a expertise da construção civil no sangue, já que acompanhavam seu pai nas obras desde a infância, decidiram criar a Moro Construções, com foco em edifícios residenciais mais vanguardistas e modernos, inovando no mercado paranaense.

A Empresa Moro Construções enfrentou diversos desafios em seus primeiros anos, conseguindo crescer em um cenário de extrema complexidade e incerteza, que estava instaurada na década de 1980, como a redemocratização e subsequente hiperinflação que assolou o país por diversos mandatos e planos econômicos fracassados, até a adoção do plano Real.

Tendo em vista estas incertezas monetárias que atrapalham certamente qualquer empresa, mas que trazem em especial desafios para produtos que tem um longo ciclo produtivo como construtoras, os sócios criaram outras empresas para auxiliarem e promoverem sólidas bases para a operação da construção civil, sendo estas:



02. Grupo MORO

Imobiliária Moro - Constituída para ser o braço comercial da Construtora, e sempre foi parte fundamental para viabilizar as obras, já que o grupo era 100% autofinanciado, sem dinheiro de terceiros. O que gerava uma necessidade extra de venda de lançamentos para auxiliar a custear as obras.

Betontex – Empresa que nasceu para atender as demandas de concreto do grupo, mas que acabou se desenvolvendo em tal grau, que supria 20% de todo o concreto utilizado na cidade de Curitiba.

Moro Veículos – Criada em 1992 a fim de diversificar as operações do grupo, entrando no mercado de veículos, se tornando uma das maiores concessionárias Chevrolet do Norte do Paraná, e a 1ª em sua região.

A construtora teve um crescimento exponencial, tendo como seu diferencial o design inovador e arrojado, com prédios marcantes que transformaram o horizonte da cidade de Curitiba. Inovações estas que passam desde a incorporação de ângulos e plantas diferentes nas estruturas de seus empreendimentos, até a adoção de materiais e revestimentos únicos na construção civil da capital paranaense.



03. Projeção Econômica

03.1 Metodologia

O cenário econômico e financeiro da Recuperanda, foi construído através de estimativas de desempenho futuro que fazem parte do planejamento da empresa, tomando como base as medidas e condições integrantes no Plano de Recuperação Judicial e as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas.

As informações gerenciais – disponibilizadas pelo Grupo Moro – foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa ao longo de 5 anos, contemplando os desembolsos para pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial, desta forma, este Laudo tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pela Recuperanda.

Na elaboração deste trabalho foi construída uma ferramenta específica para criação do cenário apresentado, com base na modelagem de dados em planilhas eletrônicas que foram realizadas com alto grau de detalhamento, atribuindo confiabilidade e segurança aos resultados.



03. Projeção Econômica

03.1 Metodologia

No desenvolvimento foram utilizadas as informações pertinentes baseadas em relatórios, entrevistas e demonstrativos tais como, mas não exclusivamente: Demonstrativos de Resultados, Fluxos de Caixa Realizados, Livros Fiscais, Balanço Patrimonial, controles internos de exercícios passados, pesquisas e mercado.

Com relação ao método de custeio utilizado, foi empregado o conceito de Custeio Variável para apuração do resultado econômico. A escolha deste método deve-se a sua relevância gerencial em separar os gastos fixos e variáveis, determinação da margem de contribuição e alocação de todas as despesas e custos fixos do período, no resultado.



03. Projeção Econômica

03.2 Indicadores

Descrição do Indicador	Fonte	2024	2025	2026	2027	2028
IPCA	Itau (Ago/24)	4,42%	4,22%	3,50%	3,50%	3,50%
Taxa Selic	Itau (Ago/24)	11,75%	11,00%	10,50%	9,75%	9,50%
CDI (% a.a.) - Final do Ano (anualizado)	Itau (Ago/24)	11,47%	11,07%	10,39%	9,64%	9,39%
TJLP)%a.a.) - anualizado	Itau (Ago/24)	7,25%	7,19%	6,91%	6,69%	6,52%
Crescimento real do PIB	Itau (Ago/24)	3,15%	1,98%	1,97%	1,74%	1,74%

Os indicadores macroeconômicos apresentados acima foram utilizados na projeção com objetivo de embasar o cenário econômico através da projeção do efeito inflacionário pelo índice do IPCA, bem como, correção e atualização das projeções de desembolso de caixa.

O quadro de índices apresentado tomou como base, principalmente às projeções de longo prazo apresentadas no mês de agosto de 2024 pelo Banco Itau, servindo como fonte do cálculo das despesas financeiras dos passivos das Recuperandas, quando aplicável.



03. Projeção Econômica



03.3 Balanço base Pró-Forma na data base de 31/Mai/24

<i>Balanço Pró-Forma em Reais</i>	Balanço Grupo Moro		
	Consolidado	Ajustes	Balanço Pró-forma
Ativo Circulante	5.478.996	89.453.295	94.932.291
Disponibilidades	91.760	-	91.760
Impostos a recuperar	4.096.896	- 4.096.896	-
Estoques	872.160	- 872.160	-
Outros ativos	418.180	- 418.180	-
Imóveis Destinados a venda	-	94.840.531	94.840.531
Ativo não Circulante	9.737.653	9.737.653	-
Bloqueios Judiciais	199.000	- 199.000	-
Imobilizado	9.538.653	- 9.538.653	-
Total Ativo	15.216.649	79.715.642	94.932.291
Passivo Circulante	35.616.799	55.121.781	90.738.580
Fornecedores	2.717.150	- 2.717.150	-
Empréstimos e Financiamentos	8.910.470	- 8.910.470	-
Obrigações Tributárias	23.741.008	- 23.741.008	-
Obrigações Trabalhistas	118.209	- 118.209	-
Outros Passivos	129.962	- 129.962	-
Custos Recuperação Judicial	-	4.320.885	4.320.885
Passivo Recuperação Judicial - Trabalhista	-	4.524.936	4.524.936
Passivo Recuperação Judicial - Demais Credores	-	19.099.593	19.099.593
Transação Tributária	-	62.793.166	62.793.166
Passivo não Circulante	929.657	929.657	-
Obrigações Tributárias	929.657	- 929.657	-
Patrimônio Líquido	- 21.329.807	25.523.518	4.193.711
Total Passivo	15.216.649	79.715.642	94.932.291



03. Projeção Econômica

03.3 Balanço base Pró-Forma na data base de 31/Mai/24

Premissas dos ajustes Pró-forma:

- (i) A única empresa operacional do Grupo é a empresa Moro Imóveis Ltda, assim, de todos os ativos e passivos foram considerados somente aqueles que fazem parte da Recuperação Judicial, ativos disponíveis para venda e passivos identificados no Quadro de Credores de 24 de Abril de 2024.
- (ii) Os imóveis destinados a venda foram registrados a valor de mercado conforme laudos de avaliação de peritos independentes emitidos em Janeiro de 2024, apresentados pela administração do Grupo Moro para fins do Plano de Recuperação Judicial.
- (iii) Os credores Trabalhistas e Quirografários foram calculados incluindo o Deságio que consta no primeiro modificativo do Plano de Recuperação Judicial apresentado pela administração do Grupo MORO, o qual é uma revisão do plano inicial de 26 de Janeiro de 2024, e considera o seguinte:
 - (a) **Trabalhistas:** sem deságio para os valores até 150 salários mínimos, onde o valor excedente segue a mesma regra dos credores Quirografários.
 - (b) **Quirografários:** 70.0% de deságio sobre o valor do crédito indicado no Quadro de Credores apresentado pela administração do Grupo MORO.



03. Projeção Econômica

03.3 Balanço base Pró-Forma na data base de 31/Mai/24

- (iv) O valor da transação tributária considera a estimativa da administração considerando histórico de redução de passivos tributários em operações similares, incluindo a utilização dos prejuízos fiscais das empresas do Grupo Moro.
- (v) Os custos de Recuperação Judicial correspondem a 5% do total dos credores do Grupo Moro, incluindo o passivo tributário, e referem-se as despesas estimadas para manter em marcha e concluir o plano de Recuperação Judicial.



03. Projeção Econômica

03.4 Demonstrativo de Resultado Projetado

Demonstrativo Resultado Projetado						
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	
Receita Prestação de Serviços	306.000	319.539	333.024	344.680	356.744	
Impostos sobre Serviços	- 26.775	- 27.960	- 29.140	- 30.160	- 31.215	
Receita Líquida	279.225	291.580	303.885	314.521	325.529	
Despesas Administrativas	- 237.341	- 247.843	- 258.302	- 267.343	- 276.700	
EBITDA	41.884	43.737	45.583	47.178	48.829	
<i>EBITDA %</i>	<i>15,0%</i>	<i>15,0%</i>	<i>15,0%</i>	<i>15,0%</i>	<i>15,0%</i>	

A projeção de resultado contempla a empresa operacional do Grupo Moro, a Moro Imóveis Ltda.



04. Projeção Financeira

04.1 Premissas do Plano de Recuperação

Em 24 de abril de 2024 as Recuperandas apresentaram o Quadro Geral de Credores na instrução do pedido de Recuperação Judicial, conforme quadro demonstrativo a seguir.

Tais valores foram considerados para projeção dos desembolsos programados, seguindo as premissas de pagamento indicados no Plano de Recuperação, na cláusula 5.4.

Quadro de Credores		
Classe do Credor	Número de Credores	Valor (R\$)
Classe I - Trabalhista	81	6.430.568,79
Classe III - Quirografário	93	61.759.677,54
Total Geral	174,00	68.190.246,33



04. Projeção Financeira

04.1 Premissas do Plano de Recuperação

O pagamento dos credores se dará única e exclusivamente através da alienação dos ativos, que se dará da seguinte forma:

Primeira medida: 12 (doze) meses após a homologação do PRJ o Grupo Moro pode pleitear a venda direta pelo preço de avaliação dos imóveis destinados a cada classe de Credor.

Segunda medida: Decorrido 12 (doze) meses e caso não tenha ocorrido a venda direta serão constituídas UPI's para venda em leilão judicial, onde o valor arrecadado será distribuído proporcionalmente ao crédito de cada credor, devidamente atualizados conforme plano PRJ.

Terceira medida: Caso a alienação através de leilão judicial não ocorra em 12 (doze) meses após a “Segunda Medida”, ou seja, decorridos 24 meses desde a homologação do Plano de Recuperação Judicial devem ser criadas Sociedades de Propósito Especifico (SPE), que serão capitalizadas com os ativos não realizados, sendo as quotas da SPE distribuídas aos Credores, proporcionalmente ao valor atualizado do seu crédito.



04. Projeção Financeira

04.1 Premissas do Plano de Recuperação

Classe I – Credores Trabalhistas

Para os credores desta classe o Grupo prevê o pagamento conforme art. 54 da LRFE, sem deságio para os valores até 150 salários mínimos, valores excedentes serão classificados como Credores Quirografários. Os créditos serão corrigidos monetariamente pela Taxa Referencial – TR acrescidos da incidência de juros de 1% a.a. (um por cento ao ano), e terão preferência no pagamento em relação aos demais credores.

Classe III – Credores Quirografários

Deságio: 70% (sessenta) do valor listado

Taxa de Correção: Taxa Referencial

Taxa de Remuneração: 1% a.a.



04. Projeção Financeira

04.2 Fluxo de Caixa Projetado

Fluxo de Caixa Projetado	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
(=) EBITDA	41.884	43.737	45.583	47.178	48.829
(=) FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	41.884	43.737	45.583	47.178	48.829
(+) Venda Ativos	47.420.266	47.420.266			
(=) FLUXO DE CAIXA A SERVIÇO DA DÍV	47.462.149	47.464.002	45.583	47.178	48.829
(-) Desembolso de Creditos Sujeitos a RJ					
Classe I - Trabalhista	- 2.262.468	- 2.262.468			
Classe III - Credores Quirografários	- 9.549.796	- 9.549.796			
Passivo Tributário	- 12.558.633	- 12.558.633	- 12.558.633	- 12.558.633	- 12.558.633
Custos Administrativos da RJ	- 1.218.545	- 1.218.545	- 627.932	- 627.932	- 627.932
(=) FLUXO DE CAIXA DO PERÍODO	21.872.706	21.874.560	- 13.140.982	- 13.139.387	- 13.137.735
(=) FLUXO DE CAIXA ACUMULADO	21.872.706	43.747.266	30.606.284	17.466.897	4.329.162

As projeções contemplam 5 (cinco) anos, prazo previsto pela administração para liquidar todos os credores, incluindo os tributários, e concluir o plano de recuperação judicial do Grupo Moro.



05. Conclusão do Laudo

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a continuidade e a recuperação econômico-financeira do Grupo Moro.

O trabalho técnico desenvolvido na elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro deu-se através da modelagem de projeções financeiras embasadas nas informações, premissas e expectativas fornecidas pelas Recuperandas. As projeções compreendem um horizonte de 5 anos, todavia, eventuais mudanças na conjuntura econômica nacional ou no comportamento das proposições consideradas neste trabalho, refletirão nos resultados apresentados neste laudo.

Importante destacar que este estudo da viabilidade econômico-financeiro fundamenta-se na análise dos resultados projetados, contendo estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua realização, os quais dependem de fatores externos à gestão da empresa .



05. Conclusão do Laudo

Salienta-se que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Moro está fundamentado principalmente na realização dos ativos imobiliários para fazer frente aos passivos, seja dos credores bem como do fisco, sendo que o modelo apresentado presume o pagamento pela liquidação financeira ou pela transferência dos direitos sobre os referidos ativos imobiliários.

Como resultado do estudo, verifica-se adequado potencial de geração de caixa ou cessão de ativos imobiliários, e conseqüentemente capacidade de amortização da dívida, desde que as condições de pagamento propostas aos credores no Plano de Recuperação Judicial sejam aprovadas na íntegra.

Tendo em vista todo o exposto neste trabalho concluímos que o Grupo Moro possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial, demonstrando ser uma empresa viável, passível de recuperação e de perpetuação do negócio, mesmo que em escala menor.



Ankyla.FI

Curitiba | PR
Rua Francisco Rocha 198
CEP 80.420-130
Batel

