

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO RD

RD ENGENHARIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

SABIÁ HOLDINGS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

RD INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MANAUARA III EMPR. IMOBILIÁRIO SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MANAURA V EMPR. IMOBILIARIO SPE S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MANAUARA IX EMPR. IMOBILIARIO SPE S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MANAUARA X EMPR. IMOBILIARIO SPE S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MANAUARA XII EMPR. IMOBILIARIO SPE S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

RD VENDAS IMOBILIARIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo de Recuperação Judicial nº 0532018-89.2024.8.04.0001

1ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus / AM

Setembro – 2024

RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) do **GRUPO RD**, com objetivo de auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes, a pedido das empresas pertencentes ao grupo. O Plano de Recuperação Judicial da empresa foi elaborado por seus profissionais, sendo que o Sr. CLEBER ROMAN (“Sr. Cleber”), inscrito no CPF sob nº 720.026.060-20 e CRC nº RS-0780160-O/S-AM não tem qualquer responsabilidade sobre ele.

Este documento foi elaborado considerando as informações colhidas na base de dados interna do grupo, bem como em fontes externas, e de acordo com as práticas do setor. As bases internas de dados das empresas envolvidas e suas demonstrações financeiras foram elaboradas pelo grupo, sob responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição do Sr. Cleber opinar sobre as demonstrações financeiras e a base de dados interna que constituem a empresa, e o presente documento não pode ser entendido ou utilizado como avaliação econômica e financeira para qualquer finalidade (“valuation”).

A opinião do Sr. Cleber expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais das empresas, com base em seus históricos e nas informações colhidas. Todavia, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

O Sr. Cleber reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

Rubrica


1. SOBRE A REESTRUTURAÇÃO

Com o intuito de reestruturar as empresas, os administradores optaram por uma reestruturação geral, analisando com afinco cada departamento das empresas, focando na melhoria e eficiência operacional, através da otimização dos processos. Além disso, trabalham, intensamente, na busca por investidores, bem como na implantação das ações e medidas informadas no Plano de Recuperação Judicial, de forma que os resultados da reestruturação sejam os mais eficientes e breves possíveis, a fim de recuperar sua capacidade de geração de caixa e recomposição de capital de giro.

Na visão do Sr. Cleber, a Recuperação Judicial apresentou-se como uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das obrigações financeiras do grupo, em linha com o cenário e as dificuldades já apresentadas em seu Plano de Recuperação Judicial.

2. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

Nessa seção, apresentaremos as premissas utilizadas nas projeções dos resultados futuros, definidos a partir das informações fornecidas pelas empresas e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os próximos 22 anos;
- Foram projetados os cenários para a conclusão das obras e captação de novos negócios com melhores margens, assegurando os contratos existentes e explorando novos mercados e culturas;
- O Cenário apresentado contempla recolhimentos dos impostos pertinentes;
- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro (se houver), pagamento dos custos de novos financiamentos e

Rubrica


manutenção da operação, para garantia de continuidade da empresa no período das projeções;

2.1. RECEITA BRUTA OPERACIONAL

As receitas foram projetadas de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pelas empresas do grupo, considerando-se o difícil cenário dos últimos anos. E alguns dos motivos do crescimento modesto projetado, se dá pela necessidade de reinvestimento inicial para manutenção e readequação do capital de giro e investimentos.

Considerou-se, a desaceleração econômica do país e sua instabilidade de demanda para todos os serviços e produtos, com o intuito de mitigar as distorções nas previsões da receita futura.

As projeções representam a nova e real capacidade do grupo em termos do recebimento de valores, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual, bem como a estrutura e capacidade que possuem com relação aos serviços prestados.

Ressalva-se aqui, que as bases constantes do momento dessa projeção, ainda que utilizadas as melhores práticas para tal fim, se deram no momento do pedido de Recuperação Judicial pelas empresas, não prevendo (e não é mesmo possível nenhuma previsão até o momento de apresentação desta projeção) alterações mercadológicas bruscas.

2.2. DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA DE VENDA

Nas deduções de receita estão incluídos os impostos pertinentes sobre faturamento, ou seja, sobre todas as receitas operacionais.

Rubrica


2.3. CUSTOS E DESPESAS

Os custos das obras pela empresa sofrem modificações ao longo das projeções, são ajustes dos preços de insumos e materiais básicos da construção civil. Em parte, há um ganho de eficiência ao reduzir o custo direto de produção, ao otimizar os controles internos e ao utilizar os recursos com o mínimo de dispêndio, além de renegociar os preços com os fornecedores em busca de redução de parte destes custos. O saldo é positivo para o grupo e mostra uma melhora na margem de contribuição ao longo dos anos.

2.4. OUTRAS DESPESAS SOBRE O RESULTADO OPERACIONAL

Foram consideradas despesas financeiras incidentes sobre as operações de financiamento às obras de construção civil, bem como incidência de impostos sobre a prestação de serviços na medida em que são de recolhimento e provisão obrigatórias.

2.5. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo grupo junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial.

Baseado nas modificações e reestruturação operacional, analisamos o cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamento das empresas. Assim, analisamos as projeções com detalhamento de valores, modos, prazos e condições a seguir, para o fluxo de pagamento das Classes I, II, III e IV de Credores conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial.

Rubrica


2.6. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

De acordo com a lista de credores apresentada pela empresa, o quadro é composto por quatro classes formais: Credores Trabalhistas (Classe I), Credores com Garantia Real (Classe II), Credores Quirografários (Classe III) e, Credores Empresas de Pequeno Porte ou Microempresas (Classe IV). O montante dos créditos existentes apresentado pelo grupo no Plano de Recuperação é de R\$ 14.177.239,18 (quatorze milhões, cento e setenta e sete mil duzentos e trinta e nove reais e dezoito centavos).

2.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pela empresa, junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o quadro abaixo:

Dívidas Recuperação Judicial	Valor Total Devido(R\$)	Deságio (%)	Carência (anos)	Prazo de Pgto. (anos)	Juros (ao ano)	Proposta (R\$)*
Classe I - Trabalhistas	337.260,91	0%	0	1	0,00%	R\$ 337.260,91
Classe II - Garantia Real	472.991,35	80%	2	20	1,50%	R\$ 131.261,13
Classe III - Quirografários	12.499.720,61	80%	2	20	1,50%	R\$ 3.468.831,71
Classe IV - EPP / ME	867.266,31	80%	2	20	1,50%	R\$ 240.677,45
	14.177.239,18					3.709.509,16

*valores aproximados considerando o juros de 1,5% ao ano.

O GRUPO RD propõe uma simulação de pagamentos com parcelas mensais, conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida. Totalizando 264 meses, compostos por carências iniciais e anos de pagamentos, conforme expostos no quadro acima, sempre calculados da data da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

2.8. AMORTIZAÇÃO DOS CREDORES

Rubrica


A seguir a demonstração de fluxo de pagamentos das obrigações da Recuperação Judicial:

Amortização Credores	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Classe I - Trabalhistas	337.261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Garantia Real	-	-	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563
Classe III - Quirografários	-	-	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442
Classe IV - EPP / ME	-	-	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034
PMTs	337.261	-	192.039								

Amortização Credores	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
Classe I - Trabalhistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Garantia Real	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563	6.563
Classe III - Quirografários	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442	173.442
Classe IV - EPP / ME	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034	12.034
PMTs	192.039										

3. ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo grupo sustenta sua viabilidade basicamente na geração de caixa a que se refere e que sejam readequados seus custos e suas despesas.

É razoável que esse fluxo de caixa seja estimado, uma vez que o GRUPO RD é importante participante do mercado, e conhece tanto os clientes, quanto os fornecedores, e é sabedor da importância em produzir com as melhores práticas para a recomposição do capital e caixa, visando a possibilidade de reinvestimento.

Apesar desses fluxos serem estimativas de longo prazo e representarem o melhor entendimento dos administradores da empresa, o negócio foi constituído por prazo indeterminado para o cumprimento do seu objetivo social, tendo mais tempo de vida do que a quantidade de anos do fluxo de pagamentos de obrigações, razão pela qual é razoavelmente possível que se mantenha operante e com a geração de caixa hoje percebida, principalmente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

4. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e considerando estarem corretos todos os dados e bases internas de informações analisadas, opina-se que o Plano de Recuperação Judicial do GRUPO RD é viável

Rubrica
CR

do ponto de vista econômico-financeiro, respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do grupo em atingir tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle da companhia, seus administradores, e sócios.

Com base nas informações acima descritas e no Plano de Recuperação Judicial conclui-se:

1. Ressalva-se que, não foi conduzida verificação independente de quaisquer ativos ou passivos das empresas objeto deste laudo, considerando como completas, exatas e verdadeiras as informações obtidas de sua administração;

2. As estimativas e projeções realizadas neste laudo envolvem elementos de julgamento e análises subjetivos, que podem ou não se concretizarem;

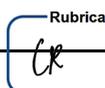
3. As premissas utilizadas para as projeções de resultados e fluxo de caixa, bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade;

4. A possibilidade de continuação das atividades operacionais das empresas proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim reestruturação do passivo do grupo, atendendo o disposto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;

5. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível entre a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de pagamento das obrigações das sociedades perante a Recuperação Judicial;

6. Devido aos montantes de caixa líquido estimados podemos afirmar a real necessidade de reescalonamento do passivo como um todo;

7. Respeitados os limites de geração de caixa estimados, é perceptível a necessidade do período de carência para início das amortizações dos créditos propostos. Este período servirá fundamentalmente para recomposição do capital de giro próprio e conseqüente redução do custo financeiro da operação.

Rubrica


Desta forma, após a tabulação e análise das informações para elaboração deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados e, observando o atendimento de todas as expectativas estabelecidas, verifica-se ser viável o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Manaus/AM, 19 de setembro de 2024.

Assinado por:

CCA14C7C84E64FC...

CLEBER ROMAN
CRC nº RS-0780160-O/S-AM