



Estado da Bahia



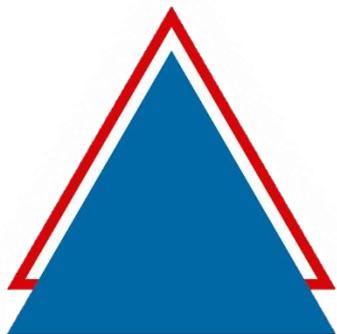
BAHIAINVESTE

Apresentação institucional

BAHIAINVESTE – Empresa Baiana de Ativos S.A.

Apresenta-se, por meio deste documento, uma visão sucinta das razões e oportunidades para a instituição da **BAHIAINVESTE – Empresa Baiana de Ativos S.A.**, bem como de suas diretrizes de atuação e suas estruturas organizacional e financeira.

Suplementarmente, expõem-se os eixos, segmentos e serviços, os quais orientam sua atuação junto aos entes públicos e privados.



1. Contexto

2. Instituição BAHIAINVESTE

3. Organização corporativa

4. Carteira de serviços

O Estado da Bahia, com a maior representatividade da população do Nordeste, responde por cerca de 3,8% do PIB nacional ⁽¹⁾

Dólar médio = R\$ 3,50

Fonte: BACEN (2017)



Área
564,692 km²
(6.6% do Brasil)

Municípios
417

Costa
1,188 km



Fluxo Comercial ²⁰¹⁶

US\$ 13 bilhões = Exportações + Importações

54% de toda movimentação externa do Nordeste e 3,7% do país



Emprego

299,2 mil novos empregos gerados (2009 – 2016)



Grau de Urbanização ²⁰¹⁵

74,1% (BA)

98,2% (RMS)



PIB

US\$ 65,5 bilhões (2016)

7ª economia do país 2014 | 3,8%

5º destino preferido no Brasil para investimentos estrangeiros



População ²⁰¹⁶

15,3 milhões / 1ª do Nordeste / 4ª do Brasil



IDH ²⁰¹⁰ IBGE

0,66 / 21ª do Brasil (= nível “médio”)

Rendimento per capita ⁽²⁾

R\$ 773 / 20ª do Brasil (2016 IBGE)



Receitas e Despesas ²⁰¹⁴ IBGE

R\$ 42,1 bilhões – Receitas orçamentárias realizadas / 5ª do Brasil

R\$ 36,3 bilhões – Despesas orçamentárias empenhadas / 5ª do Brasil

(1) Fontes: “Oportunidade de Investimentos Bahia – A Bahia tem grandes oportunidades”, Secretaria de Desenvolvimento Econômico; IBGE, SEI. (2) Rendimento nominal mensal domiciliar per capita.

O Governo da Bahia realiza suas atribuições executivas por meio de mais de 50 entes/órgãos, mediante recursos oriundos especialmente do ICMS...

- ▶ O **Governo do Estado da Bahia**, no âmbito do Poder Executivo Estadual, é **composto por mais de 50 entes/órgãos, das quais 23 são representadas por Secretarias Estaduais**, às quais compete, dentre outros, a administração, a elaboração de políticas públicas e a execução de suas estratégias no âmbito Estadual.
- ▶ Estes entes/órgãos abarcam **responsabilidades junto à diversas esferas, tais como: saúde, educação, trabalho, transporte, infraestrutura, desenvolvimento econômico, desenvolvimento urbano etc.**
- ▶ As **principais fontes de recursos para a consecução das ações dirigidas por cada um destes entes/órgãos são o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e os Repasses da União (FPE¹)**, ademais de outros montantes oriundos de ITCMD², IPVA³, Contribuição de Melhoria, repasses relativos à *royalties* etc.

(1) FPE – Fundos de Participação dos Estados.

(2) ITCMD – Imposto Transmissão Causa Mortis e Doações de Quaisquer Natureza.

(3) IPVA – Imposto Propriedade Veículos Automotores

...Porém, o cenário econômico nacional tem provocado consequências sensíveis ao volume de investimentos públicos e privados, além de gerar incerteza a respeito do quadro futuro...

- ▶ A crise econômica observada no país⁽¹⁾ tem promovido firmes impactos nas suas unidades federativas, apresentando efeitos em distintos âmbitos, tais como exemplos: **nível de investimento privado, taxa de endividamento de pessoa física, taxa de juros, confiança do consumidor e do empresariado, Produto Interno Bruto** etc.
- ▶ Ainda, a incerteza que paira sobre um **possível agravamento deste cenário econômico, além da dúvida sobre o tempo para reversão deste quadro**, intensificam a prudência do Governo sobre o uso de seus recursos.
- ▶ Nesse sentido, há o **risco de um efeito cíclico**, no qual a redução das gastos públicos induziria a uma redução de investimentos privados, suscitando, inclusive, efeitos de deterioração no emprego e na renda da população.

ALGUMAS CONSEQUÊNCIAS:

- ▶ Diminuição do estímulo para investimentos privados.
- ▶ Redução da arrecadação pública estadual, promovendo:
 - Contingenciamento das despesas públicas.
 - Restrição de acesso aos recursos financeiros públicos para investimentos.
- ▶ ...

(1) O PIB acumulado do Brasil entre 2015-2016 é de 7,2% (-3,8% em 2015 e -3,4% em 2016). O biênio recessivo tem caráter inédito na série histórica do PIB calculado pelo IBGE, que teve início em 1948. – Fonte SDE: Relatório Conjuntura Econômica.

... Desse modo, a busca pela potencialização da arrecadação pública e a otimização dos investimentos e despesas, sem comprometimento ao estímulo de investimentos privados, têm se tornado ainda mais crucial para o Estado da Bahia

Foram identificadas oportunidades⁽¹⁾ de atuação do Governo Estadual nos campos de “receitas”, “despesas” e “investimentos/ financiamentos”, conforme se indicam:

RECEITAS

- ▶ **Otimização da exploração dos ativos imobiliários** de propriedade do Estado.
- ▶ **Aumento da margem sobre as receitas** resultantes da exploração dos ativos imobiliários do Estado, mediante agregação de valor.
- ▶ **Alienação, locação ou revitalização de ativos imobiliários** em ruínas, vazios ou subutilizados.
- ▶ ...

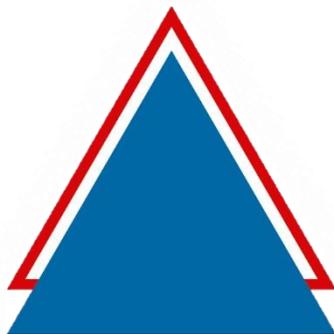
DESPESAS

- ▶ **Otimização dos gastos permanentes** com serviços de suporte – *facilities* (exemplos: veículos, manutenção, limpeza, vigilância, etc.).
- ▶ **Revisão dos gastos públicos** sob a ótica da imprescindibilidade e efeitos potenciais.
- ▶ **Externalização de serviços** públicos não essenciais (*non-core*).
- ▶ ...

INVESTIMENTOS/ FINANCIAMENTOS

- ▶ **Potencialização da estruturação de operações** com vistas à captação de recursos financeiros, inclusive junto ao mercado de capitais.
- ▶ **Realização de investimentos em parceria com o Setor Privado.**
- ▶ **Securitização da dívida pública** ativa do Estado.
- ▶ **Geração de estímulos à atração de investimentos** de origem privada.
- ▶ ...

(1) Análise BAHIAINVESTE.



1. Contexto

2. Instituição BAHIAINVEST

3. Organização corporativa

4. Carteira de serviços

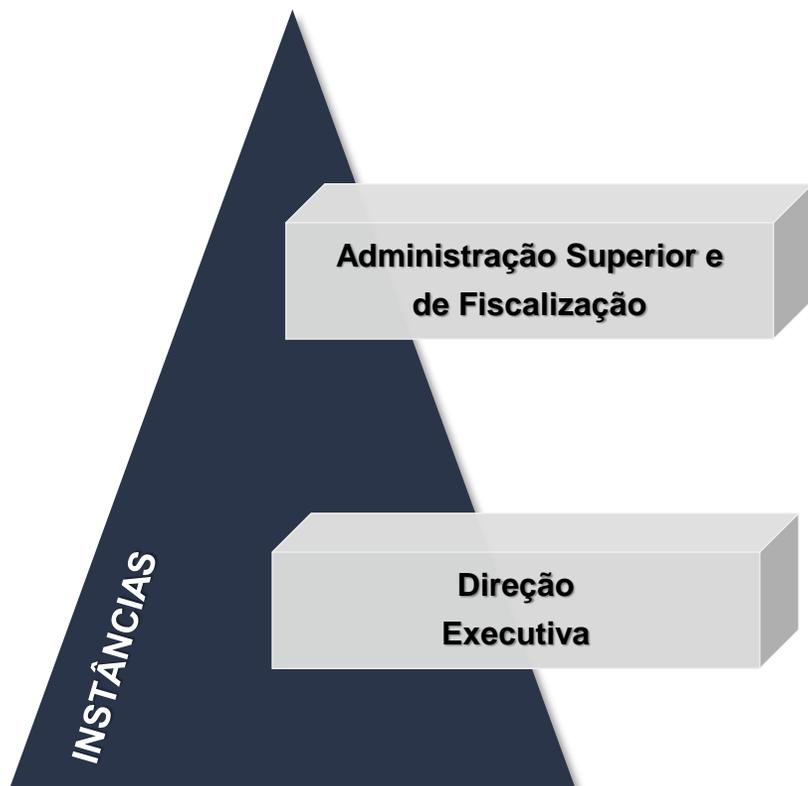
O Governador do Estado da Bahia, no intuito de obter apoio célere e consistente na consecução de algumas das principais oportunidades, instituiu a BAHIAINVESTE no final de 2015...



Conforme a Lei Estadual nº 13.467 de 23 de dezembro de 2015, foi instituída a BAHIAINVESTE – Empresa Baiana de Ativos S.A., tendo, entre outras, as seguintes finalidades:

- I. Explorar e alienar os ativos** integrantes de seu patrimônio;
- II. Estruturar e implementar operações com vistas à captação de recursos financeiros** junto ao mercado financeiro ou de capitais, lastreados ou não nos ativos integrantes do seu patrimônio, para a viabilização de investimentos considerados estratégicos pelo Estado da Bahia;
- III. Auxiliar o Estado na captação de recursos financeiros**, podendo, para tanto, colocar no mercado obrigações de emissão própria, receber, adquirir, alienar e dar em garantia os ativos, créditos, títulos e valores mobiliários da BAHIAINVESTE;
- IV. Assessorar o Estado da Bahia colaborando com o sistema estadual de finanças nos assuntos relacionados às participações acionárias do Estado**, incluindo seus Fundos Estaduais;
- V. Identificar e articular oportunidades de exploração eficiente de ativos** do Estado da Bahia; e
- VI. Realizar investimentos em empreendimentos considerados estratégicos** pelo Estado da Bahia.

A BAHIAINVESTE possui uma estrutura de governança organizada em 2 instâncias, as quais devem possuir membros indicados pelo Governador do Estado da Bahia



Composição

Assembleia Geral
Conselho de Administração
Conselho Fiscal

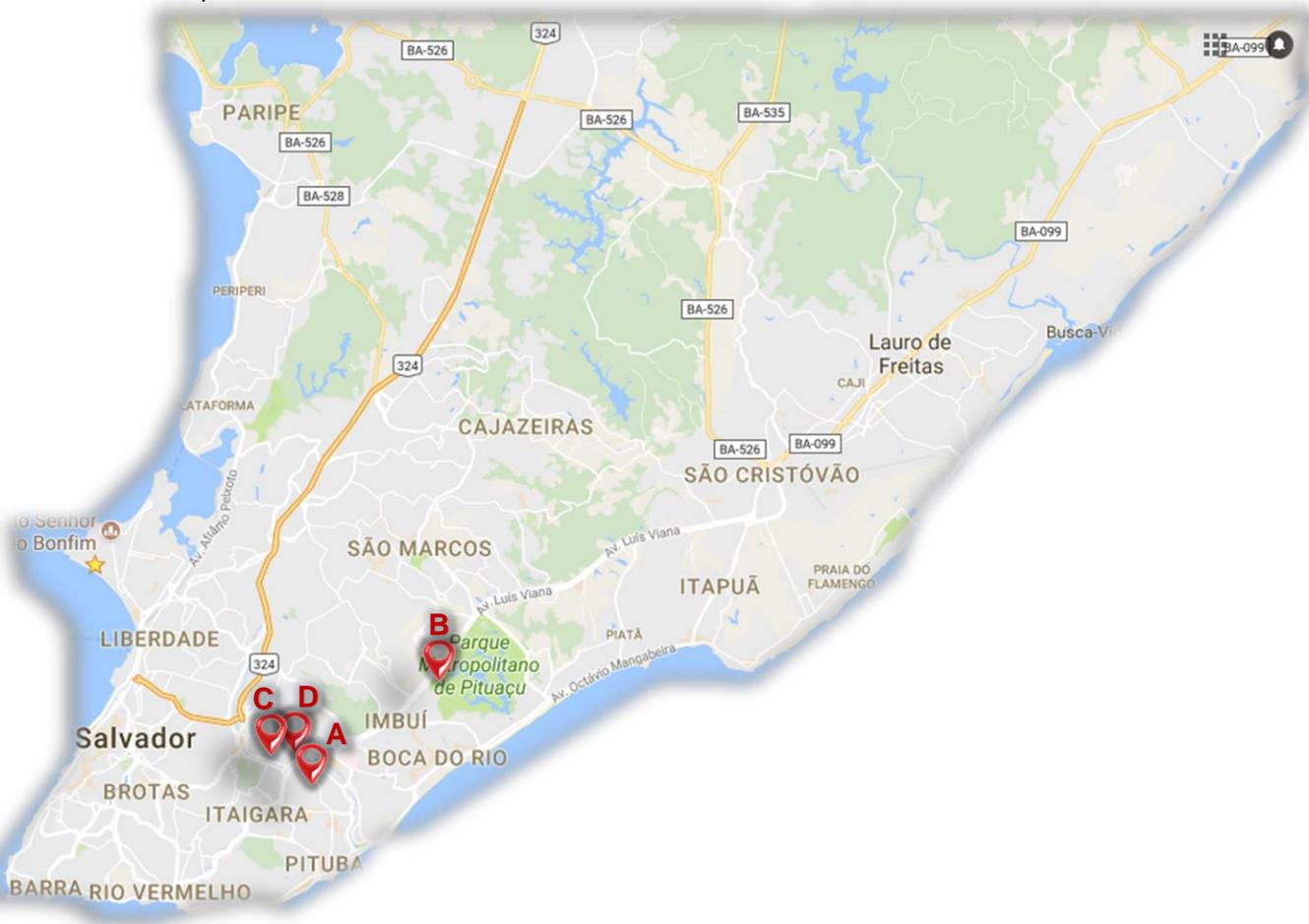
Diretor-Presidente
Diretoria de Administração e Finanças
Diretoria de Operações

Observações

- ▶ Os membros dos Conselhos de Administração e Fiscal e da Diretoria Executiva foram indicados pelo Governador do Estado.
- ▶ A supervisão e controle técnico da consultoria e assessoria jurídica da BAHIAINVESTE será competência da Procuradoria Geral do Estado da Bahia.

O Estado da Bahia autorizou a integralização inicial do capital da BAHIAINVESTE com os seguintes ativos imobiliários:

Mapa de Salvador/BA



A
**Ed. Sede Desenhahia
(atual prédio SEFAZ)**

Escrituras registradas
(Matrícula nº 14.066/ Matrícula nº 15.779)



B
**Terreno: Av. Luís Viana
Filho, s/n**

Escritura de reversão, 6º Tabelionato, nº de
Ordem 636619, Livro nº 1398, Folha nº 106,
Traslado nº 1



C
**Departamento Estadual de Trânsito
– DETRAN**

Certidão do Cartório do 3º Ofício de registro de
imóveis Livro 3M, sob o
nº 20.955, fls. 256

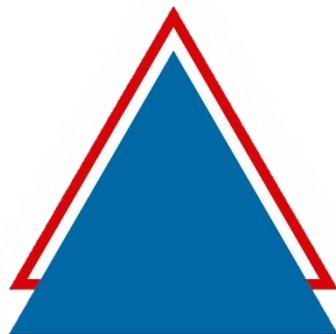


D
**Terminal Rodoviário
de Salvador**

Certidão do Cartório do 3º Ofício de registro de
imóveis Livro 3M, sob o
nº 20.955, fls. 256

Para o alcance dos seus objetivos, a BAHIAINVESTE poderá realizar as atividades descritas no art. 4 da Lei Estadual nº 13.467 de 23 de dezembro de 2015, conforme se indica:

- I. **Celebrar contratos ou convênios de cooperação técnica com a Administração Direta ou Indireta**, inclusive consórcios públicos, e com organizações privadas;
- II. **Explorar, gravar e alienar onerosamente os bens integrantes de seu patrimônio;**
- III. **Prestar garantias reais e fidejussórias e contratar seguros**, no interesse dos seus objetivos legais e estatutários;
- IV. **Contrair empréstimos e emitir títulos**, nos termos da legislação em vigor;
- V. **Participar ou constituir fundos de investimentos**, inclusive fundos de investimentos em empresas emergentes, sociedades de propósitos específicos, emitir debêntures e outras formas de investimentos ou empreendimentos considerados estratégicos pelo Estado, e a qualquer tempo poderá receber ativos para a realização do seu objeto;
- VI. **Captar recursos ou estruturar operações ou fundos** que possibilitem a quitação, o refinanciamento, a redução do montante ou a diminuição dos encargos da dívida pública do Estado;
- VII. **Elaborar estudos técnicos sobre a viabilidade econômico-financeira** em projetos de interesse do Estado;
- VIII. **Criar fundos de investimento e participações**, de acordo com as normas e regras da CVM, que serão administrados por instituições financeiras com experiência comprovada na área de estruturação de projetos e gestão de fundos de investimento; e
- IX. **Criar fundos garantidores de obrigações financeiras em projetos de infraestrutura**, em montantes e condições prefixadas.



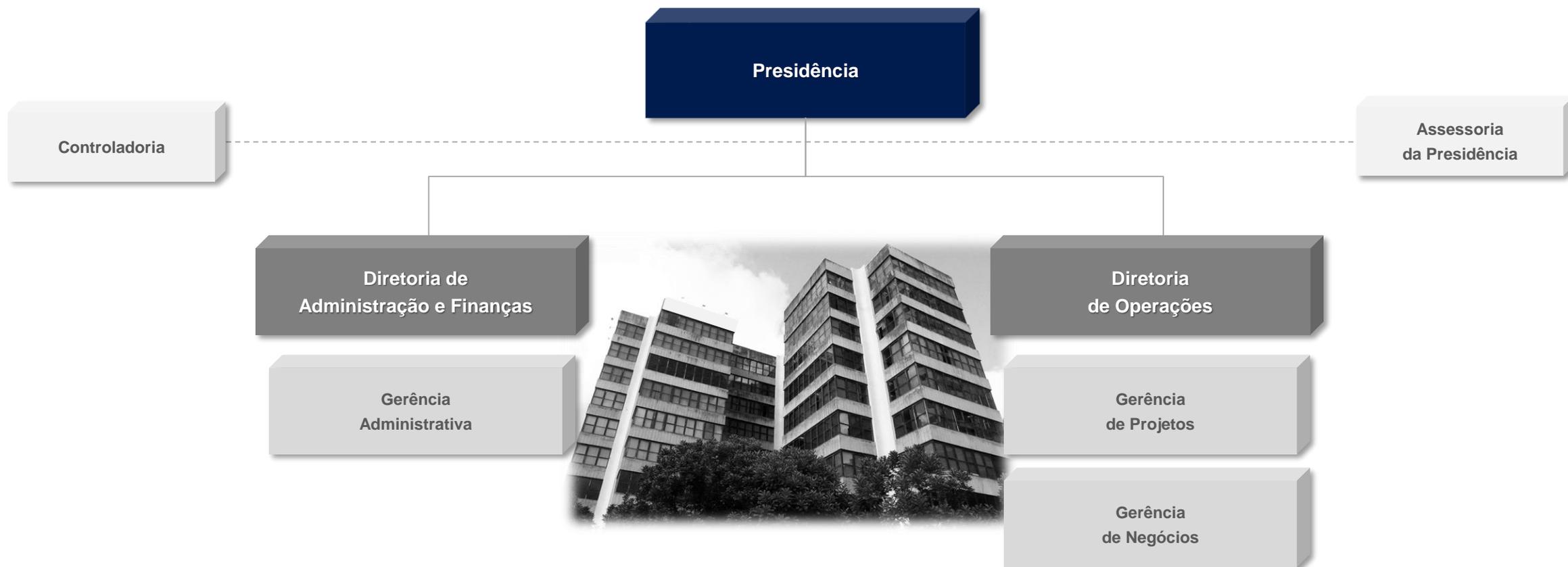
1. Contexto

2. Instituição BAHIAINVEST

3. Organização corporativa

4. Carteira de serviços

A BAHIAINVESTE possui uma estrutura orientada à sua atuação, conforme se indica:



Conforme determinação legal, a BAHIAINVESTE possui sede e foro na cidade de Salvador, no Estado da Bahia.

Sua sede fica na Av. Tancredo Neves, nº 776, Caminho das Árvores, Salvador/BA

A missão, a visão e os valores da BAHIAINVESTE são diretrizes de elevada estima por todos os seus colaboradores

- ▶ Atuar na captação de recursos e viabilização de projetos estratégicos do Governo do Estado da Bahia, garantindo eficácia, agregação de valor e sustentabilidade ao Governo e aos investidores.

- ▶ Ser referência no Estado da Bahia, para os atores públicos e privados, nos eixos e segmentos de sua atuação.



- ▶ Comprometimento com metas e estratégias corporativas.
- ▶ Eficiência e eficácia empresarial orientada a resultados.
- ▶ Valorização e respeito aos empregados e colaboradores.
- ▶ Atuação com transparência, ética e responsabilidade socioambiental.

A atuação da BAHIAINVESTE é orientada pelos seguintes princípios corporativos:



A BAHIAINVESTES apresenta características que favorecem sua atuação, conforme se indica:

01 Instituição legal

01 Instituição legal

Suas atribuições possuem respaldo legal, assegurando sua autonomia de atuação junto aos agentes públicos e privados.

02 Estrutura de Estado

02 Estrutura de Estado

Compõe a estrutura executiva do Estado⁽¹⁾, permitindo acesso às informações necessárias para sua plena e adequada atuação.

03 Flexibilidade de gestão

03 Flexibilidade de gestão

Autonomia na gestão de recursos para a execução de suas ações e maleabilidade de composição de sua estrutura organizacional.

04 Caráter privado

04 Caráter privado⁽²⁾⁽³⁾

Constituída como pessoa jurídica de direito privado, possui fins lucrativos e visa o retorno financeiro sobre seus investimentos.

05 Corpo diretivo experiente

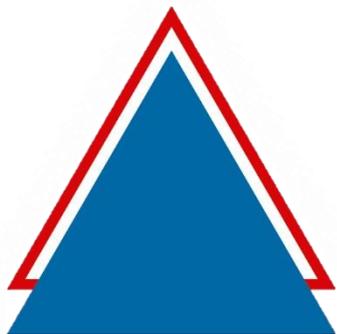
05 Corpo diretivo experiente

Corpo diretivo com vasta experiência e com elevado nível de articulação junto a entes públicos e privados.

(1) A BAHIAINVESTES integra a Administração Pública indireta, e está vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico.

(2) Respeitando suas características como empresa integrante da Administração Pública indireta.

(3) Empresa de Economia Mista Não Dependente - Estado 97% e CTB 3%.

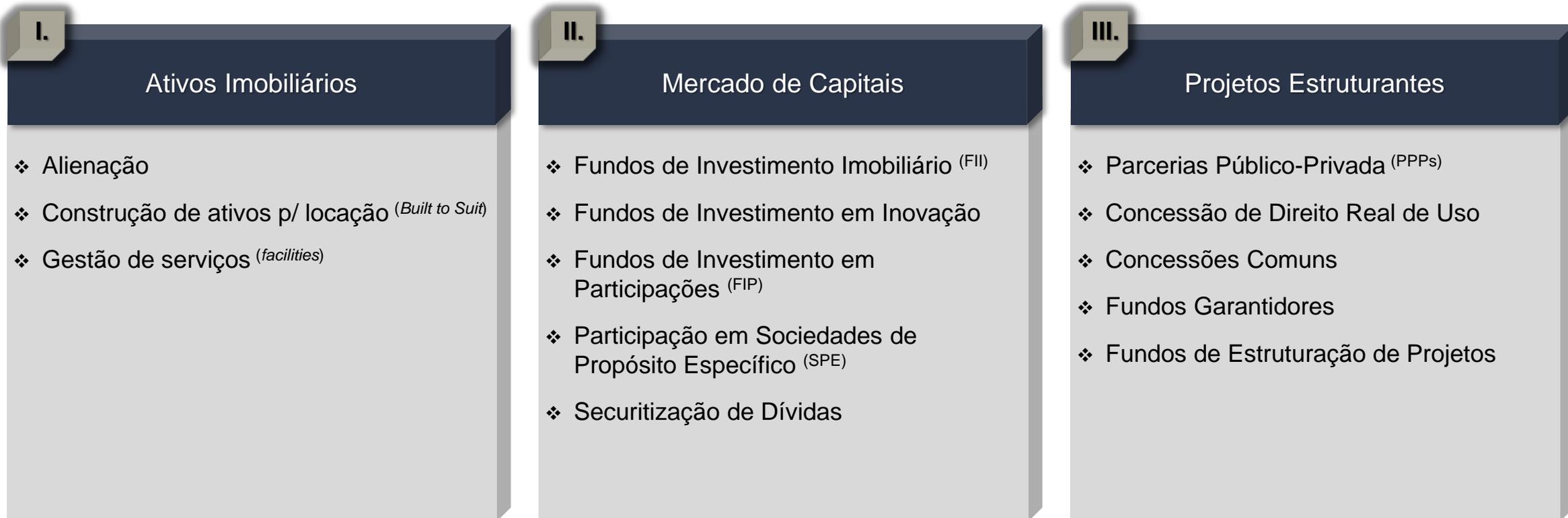


- 1. Contexto**
- 2. Instituição BAHIAINVEST**
- 3. Organização corporativa**
- 4. Carteira de serviços**

A oferta de serviços da BAHIAINVESTE está orientada por uma visão matricial, segundo eixos e segmentos, conforme se apresenta:

Eixos

Segmentos



I.

Ativos Imobiliários

Segmento	Exemplos de serviços
❖ Alienação	<ul style="list-style-type: none">▶ Levantamento e classificação do portfólio: i) levantamento de carteira de imóveis; ii) segregação do portfólio por grupos de trabalho; iii) classificação dos imóveis quanto a estado de conservação, localidade, densidade, valor etc.▶ Elaboração dos books de alienação/locação: i) visitas locais para conhecimento prévio dos ativos; ii) levantamento de documentos e perfil do imóvel; iii) laudos de avaliação; iv) estudo de ocupação; v) elaboração da estratégia de alienação.▶ Consolidação dos canais de negociação: i) consolidação de parcerias: a) <i>players</i> de grande porte, b) fundos de investimentos, c) <i>players</i> de pequeno porte (corretores locais); ii) ofertas diretas a grupos de investidores.▶ Negociação e formalização: i) gerenciamento de propostas; ii) gestão de expectativas dos envolvidos; iii) elaboração do contrato; iv) efetivação do negócio: a) venda direta; b) <i>sale&leaseback</i>; c) FII; d) outros.
❖ Construção de ativos para locação (<i>Built to Suit</i>)	<ul style="list-style-type: none">▶ Levantamento de oportunidades: i) levantamento de necessidades de infraestrutura para o Estado; ii) identificação de imóveis ociosos.▶ Prospecção de parceiros/investidores/construtores: i) identificação de potenciais interessados na realização do investimento; ii) gestão da articulação com <i>stakeholders</i>.▶ Negociação e formalização: i) gerenciamento de propostas; ii) gestão de expectativas dos envolvidos; iii) efetivação do negócio; iv) elaboração do contrato; v) mapeamento de requisitos formais e legais.

I.

Ativos Imobiliários

Segmento

❖ **Gestão de serviços** (*facilities*)

Exemplos de serviços

- ▶ **Levantamento e classificação:** i) levantamento de contratos (copa, recepção, segurança, limpeza e jardinagem); ii) avaliação de custos e dimensionamentos; iii) revisão de modelo de gestão, processos e monitoramento etc.
- ▶ **Análise de contratos:** i) avaliação de critérios (prazos, responsabilidades etc.); ii) identificação de boas práticas por meio da realização de *benchmarking*; iii) realização de diagnóstico.
- ▶ **Estabelecimento de parâmetros:** Concepção de métricas de desempenho baseadas em indicadores-chave de referência de eficiência e controle.
- ▶ **Proposição de ajustes no modelo de gestão:** i) identificação de oportunidades de revisão de modelos de gestão; ii) desenho de propostas de melhorias (inclui dimensionamentos); iii) avaliação de implicações e impactos.
- ▶ **Proposição/realização de processos de monitoramento:** Proposição, implementação e gestão de processos de monitoramento.

II.

Mercado de Capitais

Segmento	Exemplos de serviços
<ul style="list-style-type: none">❖ Fundos Invest. Imobiliário (FII)❖ Fundos Invest. em Inovação❖ Fundos Invest. em Participações (FIP)	<ul style="list-style-type: none">▶ Identificação de oportunidades: i) levantamento de necessidades e oportunidades; ii) concepção de propostas; iii) levantamento de interessados; iv) articulação com <i>stakeholders</i> etc.▶ Gestão do processo licitatório: i) realização de Chamamentos Públicos; ii) elaboração de Editais; iii) realização de licitações etc.▶ Estruturação e constituição de Fundos de Investimento: i) apoio à elaboração dos Regulamentos; ii) apoio à elaboração de contratos; iii) condução de Acordos de Cotistas.▶ Gestão dos Fundos de Investimento: i) estruturação e acompanhamento da distribuição de valores mobiliários (debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários –CRI); ii) identificação de estruturas fiscais eficientes para a realização de investimentos por meio de Fundos de Investimento; iii) gestão e monitoramento dos contratos de administração dos Fundos etc.
<ul style="list-style-type: none">❖ Participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE)	<ul style="list-style-type: none">▶ Identificação de oportunidades: i) levantamento de necessidades e oportunidades; ii) concepção de propostas; iii) levantamento de interessados; iv) articulação com <i>stakeholders</i>; v) definição de tipos societários etc.▶ Participação na Sociedade: i) formação do capital social; ii) integralização do <i>equity</i> da Sociedade; iii) constituição da Sociedade; iv) participação nas relações internas e externas na SPE; v) distribuição de lucros aos sócios; vi) <i>joint venture</i> etc.

II.

Mercado de Capitais

Segmento

Exemplos de serviços

❖ Securitização de Dívidas

- ▶ **Modelos analíticos:** i) segmentação da carteira em cobrança; ii) modelos de *early warning*; iii) desenvolvimento de *scorings* de cobrança; iv) desenvolvimento de relatórios e KPIs adequados.
- ▶ **Revisão do processo de cobrança:** i) definição de modelo de gestão; ii) dimensionamento do volume de pessoas necessárias; iii) definição de ações para aprimoramento do processo de cobrança (evitar gargalos).
- ▶ **Modelo de renegociação:** i) definição de novos produtos de renegociação; ii) melhoria das interfaces de atendimento.
- ▶ **Monitoramento de desempenho:** i) definição de indicadores para acompanhamento da performance; ii) revisão das estratégias com base em performances.
- ▶ **Tecnologias de suporte:** i) implantação de soluções (sistemas especialistas); ii) automação de atividades manuais transacionais.
- ▶ **Operação financeira:** i) seleção das instituições financeiras; ii) análise da viabilidade técnica e riscos envolvidos em cada tipo/ estrutura financeira proposta; iii) definição do plano detalhado para emissão dos títulos; iv) gestão integrada e acompanhamento do plano de implementação.

III.

Projetos Estruturantes

Segmento	Exemplos de serviços
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Parcerias Público-Privada (PPPs) ❖ Concessão de Direitos Real de Uso ❖ Concessões Comuns 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Estruturação preliminar: i)definição do escopo e alcance do projeto; ii)identificação dos <i>stakeholders</i>; iii)avaliação das premissas e limitações; iv)definição dos custos; v)realização de <i>benchmarking</i>; vi)análise de enquadramento legal etc. ▶ Planejamento e monitoramento: Elaboração e acompanhamento do cronograma de atividades e do plano de trabalho para a execução dos serviços, com indicação de: prazos, responsáveis, atores envolvidos, entregas esperadas, riscos associados, dependência de recursos financeiros, dependências de T.I. etc. ▶ Gestão do processo licitatório: i)realização de Chamamentos Públicos; ii)elaboração de Editais; iii)auxílio durante período de consulta pública e realização de audiência pública, auxiliando na resposta aos questionamentos relativos aos serviços prestados e contribuições apresentados e na interação com potenciais licitantes; iv)realização de licitações; v)auxílio durante procedimento licitatório, por meio de respostas a questionamentos relativos aos serviços e impugnações apresentados por licitantes etc. ▶ Reporte executivo: Geração de relatórios periódicos de acompanhamento, com análise de status das atividades e de planos de ação para correção de eventuais atrasos em relação ao <i>baseline</i> de execução dos serviços técnicos.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Fundos Garantidores ❖ Fundos de Estruturação de Projetos 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Identificação de oportunidades: i)levantamento de necessidades e oportunidades; ii)concepção de propostas; iii)levantamento de interessados; iv)articulação com <i>stakeholders</i> etc. ▶ Estruturação e constituição de Fundos: i)elaboração dos Regulamentos; ii)elaboração de contratos; iii)condução de Acordos de Cotistas. ▶ Gestão dos Fundos: gestão e monitoramento dos contratos de administração dos Fundos.



Estado da Bahia



BAHIAINVESTE

BAHIAINVESTE – Empresa Baiana de Ativos S.A.

Av. Tancredo Neves, nº 776, Bloco B, 1º andar
Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP 41820-020
Tel: (71) 3115-6939 / 3116-5791

atendimento@bahiainveste.ba.gov.br
www.bahiainveste.ba.gov.br/