



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
E DE SUSTENTABILIDADE

2023

Ataíde Lima de Oliveira
Diretor de Administração e Finanças

Camila Aguiar Silva
Diretora de Operações

Sumário

SOBRE O RELATÓRIO.....	3
MENSAGEM DA DIRETORIA.....	3
1. A EMPRESA.....	4
1.1. ORIGEM E OBJETO	4
1.2. DIRECIONAMENTO ESTRATÉGICO.....	5
1.3. GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	5
2. ATUAÇÃO OPERACIONAL	6
2.1. CARTEIRA DE PROJETOS	6
2.2. OTIMIZAÇÃO FINANCEIRA.....	9
2.3. OTIMIZAÇÃO DA GESTÃO	10
2.4. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL.....	10
3. DESAFIOS E OPORTUNIDADES PARA 2024	11
Ficha Técnica	12
Informações Úteis	13

SOBRE O RELATÓRIO

O presente relatório tem o objetivo de demonstrar como a BAHIAINVESTES – Empresa Baiana de Ativos S.A. agrega valor aos seus acionistas e à sociedade por meio de suas atividades e perspectivas de longo prazo. Para tanto, adota o modelo de relatório integrado - de administração e sustentabilidade - e assim apresenta as informações operacionais e não operacionais, os seus resultados, modelo de governança e destaca o seu compromisso com a responsabilidade socioambiental. Vale registrar que este relatório se apresenta como uma peça de comunicação e de prestação de contas importante para a organização, uma vez que reúne informações de diferentes áreas da BAHIAINVESTES, colaborando para uma melhor compreensão das funções, ações, desafios e oportunidades da empresa.

MENSAGEM DA DIRETORIA

Apresentamos o nosso relatório integrado - da administração e sustentabilidade – referente ao exercício de 2023.

Com a vacância da Presidência, e por deliberação do Conselho de Administração, a BAHIAINVESTES vem sendo presidida conjuntamente pelo Diretor de Administração e Finanças, Ataíde Lima de Oliveira, e pela Diretora de Operações, Camila Aguiar Silva.

A BAHIAINVESTES desempenha um importante papel no Estado da Bahia, sendo um importante instrumento à viabilização de investimentos e de projetos de grande impacto para toda população baiana, bem como à gestão e exploração de ativos. Os ganhos experimentados pelo Estado da Bahia com as ações desenvolvidas ou apoiadas pela BAHIAINVESTES reforçam, cada vez mais, o quanto as operações realizadas vão ao encontro dos objetivos de políticas públicas, em atendimento ao interesse coletivo que justificou sua criação.

Nos últimos anos, a BAHIAINVESTES conduziu e consolidou a sua carteira de projetos e obteve significativos avanços no seu processo de gestão, governança e melhoria na perspectiva dos seus resultados. A empresa também vem aprimorando suas políticas socioambientais, de diversidade e inclusão. Parte relevante do trabalho desenvolvido em 2023 pode ser observado neste Relatório Integrado.

1. A EMPRESA

1.1. ORIGEM E OBJETO

A BAHIAINVESTE – Empresa Baiana de Ativos S.A é uma sociedade de economia mista, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital autorizado, cuja criação foi autorizada pela Lei nº 13.467, de 23 de dezembro de 2015, alterada pela Lei nº 13.594, de 01 de dezembro de 2016 e pela Lei nº 13.798 de 31 de agosto de 2017, com personalidade jurídica de direito privado, patrimônio e receitas próprios, autonomia gerencial, patrimonial, orçamentária e financeira, vinculada à estrutura da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE.

Constitui objeto social da BAHIAINVESTE a orientação, coordenação, estruturação e gestão de estudos, assistência técnico-consultiva, modelagem e implementação de iniciativas relativas a projetos econômicos de interesse de órgãos e entidades da Administração Estadual, para a exploração de ativos mobiliários, imobiliários e financeiros, inclusive em segmentos da infraestrutura, compreendendo a exploração e a operação de serviços portuários, visando à administração de infraestruturas portuárias, às operações portuárias que lhe sejam inerentes ou correlatas e à gestão de terminais aquaviários, sob formatos jurídicos diversos e, sempre que possível, mediante parcerias com o setor privado.

Dentre as suas finalidades, destacam-se:

- a) Explorar e alienar os ativos integrantes de seu patrimônio;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Assessorar o Estado da Bahia colaborando com o sistema estadual de finanças nos assuntos relacionados às participações acionárias do Estado, incluindo seus Fundos Estaduais;
- e) Identificar e articular oportunidades de exploração eficiente de ativos do

Estado da Bahia; e

f) Realizar investimentos em empreendimentos considerados estratégicos pelo Estado da Bahia.

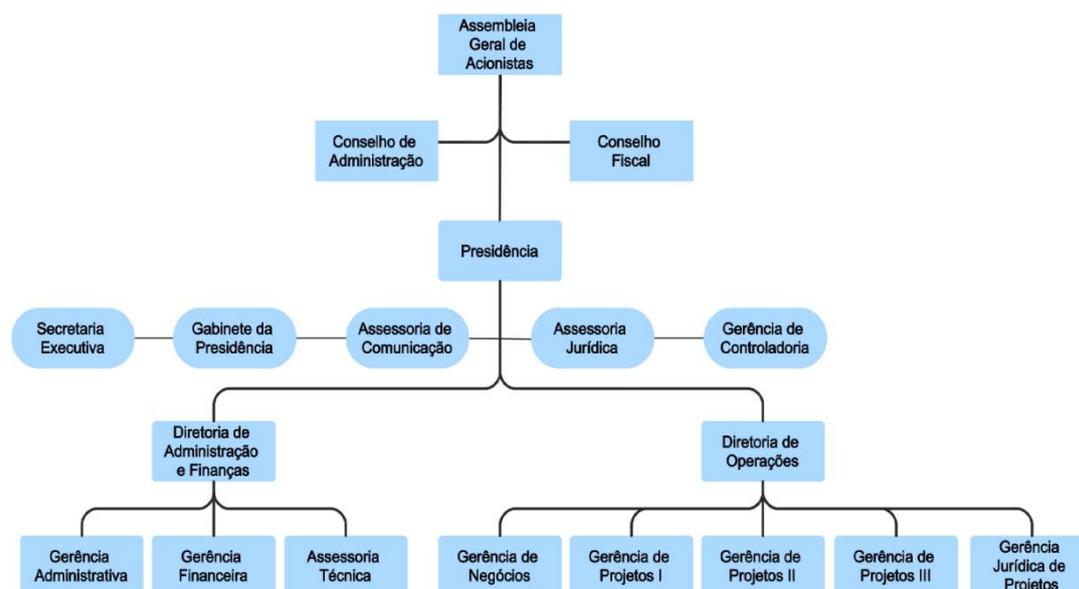
1.2. DIRECIONAMENTO ESTRATÉGICO

De acordo com o seu Plano de Negócios, a missão da BAHIAINVESTE consiste em atuar na captação de recursos e viabilização de projetos estratégicos do Estado da Bahia, contribuindo para a eficácia, agregação de valor e sustentabilidade para o desenvolvimento do povo baiano. Ambiciona a empresa ser referência no Estado da Bahia para os atores públicos e privados, nos eixos e segmentos de sua atuação.

A BAHIAINVESTE tem como valores: o comprometimento com metas e estratégias corporativas, a eficiência e eficácia empresarial orientada a resultados, a valorização e respeito aos empregados e colaboradores e a atuação com transparência, ética e responsabilidade sócio ambiental.

1.3. GOVERNANÇA CORPORATIVA

A BAHIAINVESTE possui a seguinte estrutura organizacional para a condução das suas atividades:



A BAHIAINVESTE tem sua governança regida pelas Leis Federais nº 13.303/2016 e

nº 6.404/76, pelo Decreto Estadual nº 18.470/2018 e alterações posteriores, por seu Estatuto Social e Regimentos. Essas normas estabelecem uma série de mecanismos de transparência e governança a serem observados, como regras para constituição e funcionamento dos conselhos, divulgação de informações, práticas de gestão de riscos, assim como requisitos mínimos para nomeação de dirigentes. Nesse ponto, é importante ressaltar que a legislação conferiu tratamento diferenciado às empresas estatais de pequeno porte, tal qual a BAHIAINVESTES.

A Administração da BAHIAINVESTES é realizada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Executiva, cujos profissionais são escolhidos mediante observância dos requisitos previstos na legislação pertinente. As ações da Alta Administração são fiscalizadas pelo Conselho Fiscal e a companhia também conta com auditoria independente, que realiza o acompanhamento da gestão e audita suas demonstrações financeiras. No âmbito do controle externo, o Tribunal de Contas do Estado da Bahia e a Auditoria Geral do Estado realizam a fiscalização das atividades da Empresa, nos termos da lei.

Desde o advento da Lei Federal nº 13.303/16, a BAHIAINVESTES iniciou uma série de medidas para promover as adaptações necessárias à adequação ao disposto no referido diploma legal, tendo sido, desde então, elaborados e revistos o Estatuto, os Regimentos dos diversos órgãos e suas políticas internas.

2. ATUAÇÃO OPERACIONAL

2.1. CARTEIRA DE PROJETOS

Ao longo do exercício, registra-se evolução na realização e prospecção de novas oportunidades de negócios. A seguir, apresentamos a carteira de projetos da companhia em 2023:

EM PROSPECÇÃO:

- **Revitalização do Centro Antigo de Salvador:** Atualizar o Masterplan do Centro Antigo com foco no recorte imobiliário (Institucional, Residencial, Comercial) e estruturar projetos para os ativos imobiliários do Centro Histórico de Salvador, pertencentes ao Estado.
- **Concessão de uso de imóveis do IPAC:** Estruturar projetos, via PMI, para concessão de uso de imóveis localizados no Centro Histórico, de propriedade do IPAC, priorizando os seguintes imóveis: (i) Edifício

localizado no Largo do Cruzeiro de São Francisco, onde hoje funcionam escritórios do IPAC; (ii) Ruínas nº 39, 41 e 43, situadas na ladeira do Carmo e próximo ao Convento; (iii) Casarões localizados na Rua Frei Vicente , nº 8, 12, 16 e 18; e (iv) Complexo de casarões localizados na Praça das Artes.

- **Fundo de Investimento Imobiliário para gestão de ativos imobiliários do Estado da Bahia:** Estruturar e constituir o Fundo de Investimento Imobiliário do Estado da Bahia (FII-BA), nos termos autorizados pelo Decreto Estadual nº 18.321/2018, que terá por finalidade precípua a alienação de ativos imobiliários de propriedade da Administração Direta ou Indireta do Estado da Bahia, e, ainda, o desenvolvimento de empreendimentos, o uso comercial e outras formas de proveito desses ativos, priorizando a eficiência e a otimização da exploração dos imóveis.
- **Parques Urbanos e Naturais:** Estruturar a concessão de 3 parques urbanos e 1 parque natural. Os parques urbanos são: Parque de Pituaçu, o Zoobotânico e São Bartolomeu situados em Salvador. O parque natural é: Sete Passagens, localizado no município de Miguel Calmon, região da Chapada Norte.
- **Loteria do Estado da Bahia:** Instituir e explorar a Loteria do Estado da Bahia, mediante concessão da prestação de serviço público estadual de loteria, cujo resultado líquido será destinado ao custeio de ações relacionadas ao esporte, cultura, segurança, seguridade e outras.

EM CARTEIRA:

- **Reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato de Concessão nº 02/2019 (Novo Terminal Rodoviário de Salvador):** o Projeto consiste na revisão do equilíbrio econômico financeiro do contrato de concessão da AGERBA n. 02/2019.
- **Novo VLT:** Realizar estudo técnico-operacional e modelagem econômico-financeira (“MEF”) para implantação e operação do Veículo Leve sobre Trilhos - VLT, trechos de Ilha de São João a Calçada e de Paripe a Piatã, contemplando 2 diferentes cenários.

- **Estacionamento da Garibaldi:** Celebrar contrato de cessão de uso de imóvel com Estado da Bahia, localizado na Av. Garibaldi, após a conclusão das obras de contenção, visando sua exploração na forma de estacionamento rotativo.
- **Apoio à arbitragem do Hospital do Subúrbio:** Prestar suporte técnico à SESAB na Arbitragem da PPP Hospital do Subúrbio.
- **Novo Aeroporto Costa do Descobrimento:** Elaborar estudos econômico-financeiros que subsidiem a modelagem da concessão para a construção, operação, manutenção, administração e exploração comercial do Novo Aeroporto Internacional da Costa do Descobrimento.
- **Marinas da Penha, Itaparica, Salinas das Margaridas e Cacha-Pregos:** Avaliar estudos de modelagem da concessão de uso para operação e manutenção das Marinas da Penha, Salinas de Margarida, Cacha-Pregos e Itaparica, oferecendo uma nova estrutura de turismo náutico à população.
- **Terminal Portuário Miguel de Oliveira (TPMO):** Elaborar estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, ambiental, jurídica e assessoria técnica do projeto de exploração do Terminal Portuário Miguel de Oliveira, na modalidade Terminal de Uso Privado, avaliando o potencial de mercado e as formas de participação da BAHIAINVESTES no processo de exploração econômica.
- **Revisão do equilíbrio econômico-financeiro, das cláusulas contratuais, da gestão e fiscalização do contrato de concessão (nº 01/2010) da BA-093:** Revisar o equilíbrio econômico-financeiro, de cláusulas contratuais e de parâmetros técnico-operacionais do contrato de concessão da BA-093, bem como na reestruturação do modelo de gestão e fiscalização dos contratos de concessão da AGERBA.
- **Esgotamento Feira de Santana:** Avaliar os estudos de demanda, engenharia, viabilidade técnica-operacional, econômico-financeira, jurídica e ambiental do projeto de esgotamento sanitário, visando a universalização dos serviços de esgotamento sanitário de Feira de Santana e cidades circunvizinhas.

- **Unidades Habitacionais no Centro Antigo:** Avaliar os estudos de engenharia, viabilidade técnica-operacional, econômico-financeira e jurídica de 32 unidades habitacionais, uma praça pública e um estacionamento de 136 vagas no bairro do Pelourinho, Salvador – BA.
- **Grande Hotel Juazeiro:** Realizar estudos visando a alienação do imóvel Grande Hotel de Juazeiro, adquirido pela BAHIAINVESTE em junho de 2021, e atualmente administrado pela empresa Hotéis Lazar.
- **Avaliação da Bahiagás:** Realizar os estudos técnicos, econômico-financeiros e jurídicos necessários à avaliação da Companhia de Gás da Bahia – BAHIAGÁS
- **Alienação Terreno Paralela:** Realizar a alienação onerosa do bem imóvel Terreno da Paralela, conforme autorizado pela lei nº 13.467 de 23 de dezembro de 2015.
- **Hospital do sistema de assistência à saúde dos servidores públicos estaduais (Planserv):** Avaliar os estudos de engenharia, viabilidade técnica-operacional, econômico-financeira e jurídica do projeto de PPP do Hospital do Planserv.

2.2. OTIMIZAÇÃO FINANCEIRA

A BAHIAINVESTE conseguiu ao longo dos últimos anos realizar um trabalho consistente de otimização de suas receitas. Por meio da instituição de suas políticas de remuneração aprovadas e atualizadas anualmente pelo Conselho de Administração, juntamente com a ampliação da sua carteira de projetos, a BAHIAINVESTE vem conseguindo maximizar suas receitas, representando, neste ano, um acréscimo de 100% em relação ao ano anterior.

A empresa continuará buscando a otimização do seu orçamento, baseando-se na gestão eficiente dos recursos e na ampliação dos investimentos com foco na melhoria da gestão, em tecnologia e processos. Para o ano de 2024, em função da entrada dos novos ativos e estimativas de receitas, a empresa está lastreada em um orçamento que, além de otimizar suas atividades operacionais, dará suporte à produção de resultado operacional superavitário.

2.3. OTIMIZAÇÃO DA GESTÃO

Em 2023 foi iniciada a atividade de mapeamento de processos prioritários da empresa pelas áreas de gestão e de operações, visando o posterior desenho deles. Com o desenho dos processos mapeados, a empresa poderá aumentar sua produtividade, reduzir custos e elevar a qualidade do trabalho entregue.

O mapeamento e o desenho de processos são ferramentas poderosas para otimizar a eficiência e a gestão da empresa. Eles ajudam a identificar como as atividades são realizadas, quem está envolvido, e quais recursos são necessários, proporcionando uma visão clara e detalhada do funcionamento interno da BAHIAINVESTE. Destacamos alguns dos benefícios decorrentes do desenho de processos para a BAHIAINVESTE:

- Identificação de gargalos e ineficiências: Permite visualizar onde ocorrem atrasos ou desperdícios, possibilitando correções.
- Melhoria contínua: Facilita a implementação de práticas mais ágeis e eficazes para alcançar melhores resultados.
- Alinhamento estratégico: Garante que os processos estejam em conformidade com os objetivos e metas organizacionais.
- Padronização de atividades: Reduz variações indesejadas e promove consistência nos resultados.
- Treinamento e integração de equipes: Serve como referência clara para novos funcionários e alinhamento de times.
- Apoio na tomada de decisões: Fornece dados visuais e analíticos para embasar decisões gerenciais.
- Conformidade e auditorias: Garante que os processos estejam de acordo com normas e regulamentações, facilitando auditorias internas e externas.

2.4. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

A Responsabilidade Socioambiental é um dos pilares da atuação da BAHIAINVESTE. A Companhia adota nas suas licitações e contratações, sempre que possível, práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atua.

3. DESAFIOS E OPORTUNIDADES PARA 2024

A sustentabilidade financeira da BAHIAINVESTES apresentada em seu Plano de Negócios de 2024 está fortemente ancorada em algumas iniciativas, cujas concepções se deram em anos anteriores, mas que até então não puderam ser viabilizadas, dentre as quais: a alienação do imóvel da Paralela, o arrendamento do Grande Hotel de Juazeiro e a concessão da LOTEBA.

Não obstante o consistente crescimento das receitas decorrentes da estruturação de projetos, é sabido que elas não têm sido suficientes à geração de lucro, de modo que a Administração da Empresa tem envidado esforços no sentido de viabilizar a exploração dos ativos da BAHIAINVESTES, bem como de atrair novos ativos e/ou novas operações rentáveis para a empresa. Até que essas oportunidades se concretizem, a empresa tem se valido do aporte realizado pelo acionista majoritário.

No âmbito da gestão, a empresa conta com seguintes desafios: iniciar o desenho dos processos prioritários, aprimorar sua estrutura e mecanismos de governança e controle interno, implementar instrumentos de gestão e planejamento financeiro e orçamentário e capacitar continuamente os empregados da empresa.

Composição em 31 de dezembro de 2023

Governador do Estado da Bahia

Jerônimo Rodrigues

Secretário Desenvolvimento Econômico

Ângelo Almeida

BAHIAINVESTES S/A

Conselho de Administração

Paulo Roberto Britto Guimarães - Presidente

Bárbara Camardelli Loi

Roberta Fonseca Sampaio

Roberta Silva de Carvalho Santana

Adriano Tambone

Jusmari Terezinha de Souza

Felipe da Silva Freitas

Conselho Fiscal

Matteus Guimarães Martins - Presidente

Helga Miranda Sales Cerejo

Marina Mazzei

Diretoria Executiva

Ataíde Lima de Oliveira - Diretor de Administração e Finanças

Camila Aguiar Silva – Diretora de Operações

Informações Úteis

- **Razão Social:** BAHIAINVESTE – Empresa Baiana de Ativos S.A.
- **Sede:** Av. Tancredo Neves, 776, bloco B, 1º andar, Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP 41820-904.
- **Telefone:** +55 (71) 3115-9239 ou 3115-6939.
- **E-mail:** atendimento@bahiainveste.ba.gov.br
- **CNPJ:** 26.310.070/0001-30.
- **Tipo de Empresa:** Sociedade de economia mista, integrante da estrutura da Administração Pública Indireta do Poder Executivo do Estado da Bahia.
- **Acionista Controlador:** Estado da Bahia.
- **Acionista Minoritário:** Companhia de Transportes do Estado da Bahia – CTB.
- **Tipo Societário:** Sociedade de Economia Mista.
- **Tipo de Capital:** Fechado.
- **Abrangência de atuação:** Estado da Bahia.

Salvador, 06 de fevereiro de 2024.

Atáide Lima de Oliveira
Diretor de Administração e Finanças

Camila Aguiar Silva
Diretora de Operações