

Reunião com Potenciais Investidores no Projeto Pontal



AGENDA – 11/Abril/08

Apresentações sobre o Pontal

- Papel da IFC
- Definição do Projeto, Regras de Licitação + Q&A
- Engenharia (Engecorps) + Q&A
- Condições Edafo-climáticas (PENSA) + Q&A

Empresas Presentes

Breve apresentação com descrição do tipo de parceiro que procura para um eventual consórcio

Discussões livres entre as empresas presentes



Pontal

Abril de 2008

Disclaimer



As informações contidas na presente apresentação foram preparadas pela International Finance Corporation – IFC (“IFC”) com a finalidade única de discutir os aspectos gerais do Projeto Pontal de Irrigação (“Projeto”). Tais informações estão sob a forma de resumo, não devendo ser utilizadas por potenciais investidores para quaisquer outros propósitos que não o supra mencionado.

Esta apresentação não constitui uma oferta, convite, aconselhamento ou pedido de qualquer forma para potenciais investidores do Projeto. Esta apresentação ou qualquer informação aqui contida não formam a base de qualquer tipo de contrato ou documento legal do Projeto. O Projeto, bem como seu Edital de Licitação, Contrato de Concessão e seus respectivos Anexos, estudos e outros documentos relacionados (“Documentos Legais”) ainda não foram aprovados pelos órgãos governamentais competentes. A presente apresentação não faz parte dos Documentos Legais e, para todos os efeitos, as informações, valores e estudos neles apresentados irão prevalecer e substituir aqueles divulgados nesta apresentação. Esta apresentação contém afirmações que podem contemplar previsões futuras, análises ou entendimentos do IFC e estes são somente previsões, não garantias de desempenho futuro. Os investidores e potenciais investidores são avisados de que tais previsões e análises acerca do futuro estão e serão sujeitas a inúmeros riscos, incertezas e fatores relacionados ao Projeto. Tais riscos podem fazer com que os resultados esperados para o Projeto sejam materialmente diferentes de quaisquer resultados futuros, expressos ou implícitos, contidos nesta apresentação.

O IFC não assume qualquer obrigação de retificar, complementar ou atualizar as informações divulgadas nesta apresentação. As informações ora divulgadas representam apenas aspectos gerais do Projeto e nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, é feita em relação à exatidão, precisão ou veracidade de tais informações. O IFC e seus representantes não assumem quaisquer responsabilidades por perdas, danos ou prejuízos que, direta ou indiretamente, sejam oriundos de decisões tomadas com base nesta apresentação ou em quaisquer outras informações divulgadas em relação a mesma, bem como decorrentes do uso indevido de tais informações por parte de potenciais investidores.

Missão da IFC

Financiamento

IFC é a maior agência de financiamento multilateral a empresas privadas com uma carteira de mais de US\$26 bilhões



Empréstimos

Participação
Acionária

Garantias

Mobilização de
Capital

Serviços de Assessoria

IFC também presta assistência técnica e consultoria a governos e empresas



Parcerias
Público-Privadas

Sustentabilidade
Social e Ambiental

Acesso a
Financiamento

Ambiente de
Negócios

Assistência
Empresarial

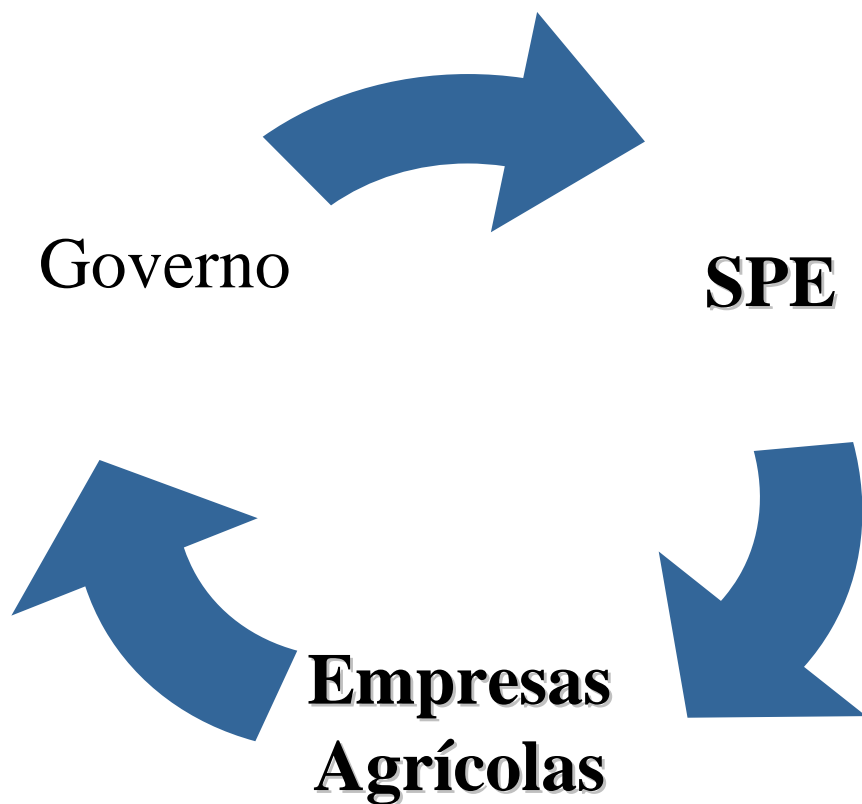


- Perímetro de irrigação localizado em Petrolina, na região semi-árida do Estado de Pernambuco, nordeste do Brasil (Vale do rio São Francisco)
- Petrolina é um pólo de agronegócios (a região exporta US\$ 100 milhões em frutas/ano)
- **Área total de 33,526 hectares**
 - **7,717 hectares de terras irrigáveis** – Pontal Sul e Pontal Norte
 - Reserva Legal: já definida (6,705 hec) e implantada
 - Diferença é composta por terras de sequeiro
 - Governo adquiriu cerca de 50% e já iniciou processo de aquisição da 2ª parte



- Licenciamento Ambiental: Pontal Sul com LI (Licença de Implementação) e Pontal Norte com licenciamento comissionado
- Infra-estrutura comum: Governo já construiu uma parcela muito significativa
- **Outoroga de água: 7,8 m³/segundo** (capacidade do canal principal)
- Qualidade da água: C1S1 (boa qualidade para irrigação)
- Pode ser implementado em fases

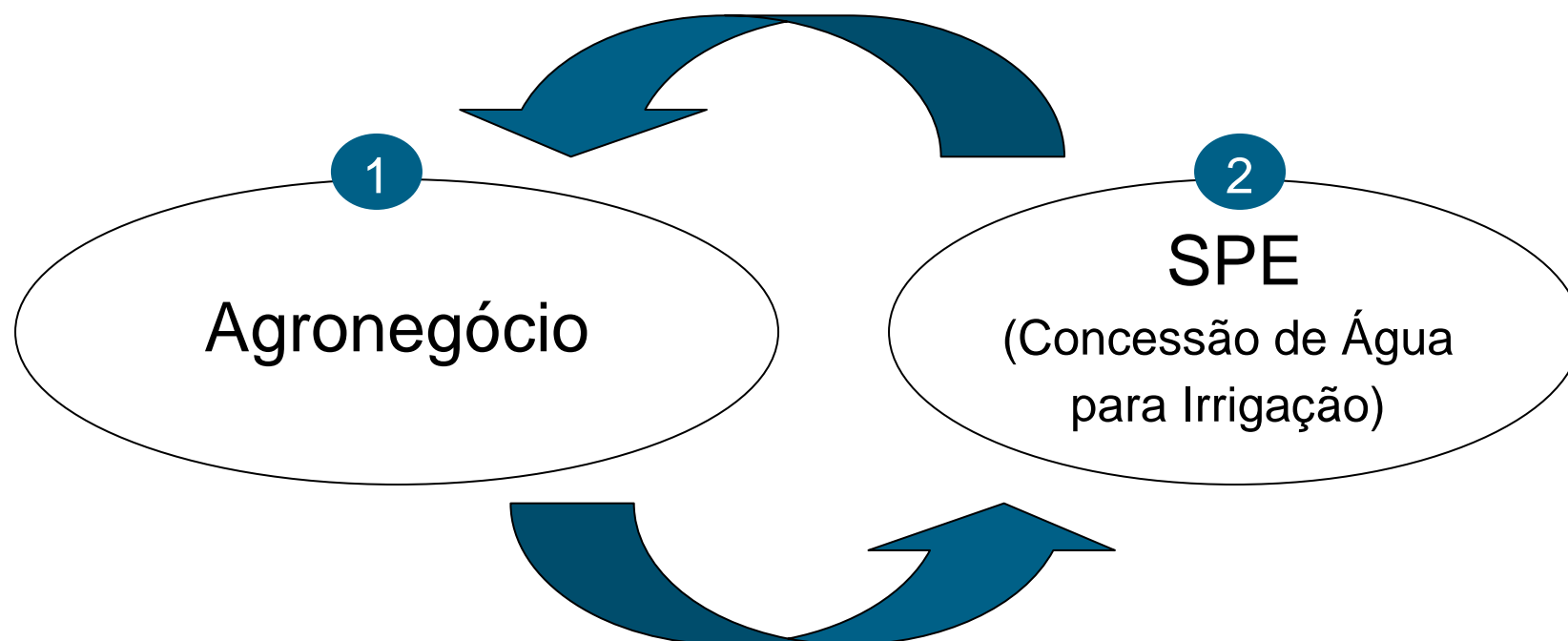
- Não maximiza oportunidades de gerar desenvolvimento econômico
 - Codevasf constrói 100% da infra-estrutura comum
 - Terra transferida a pequenos produtores
 - Inadimplência elevada
 - Manutenção da infra-estrutura comum inadequada
 - Suprimento de água irregular
 - Terras ociosas
- Para romper com este ciclo vicioso, o Governo decidiu implementar o projeto Pontal através de uma PPP.



Atribuições do Setor Privado:

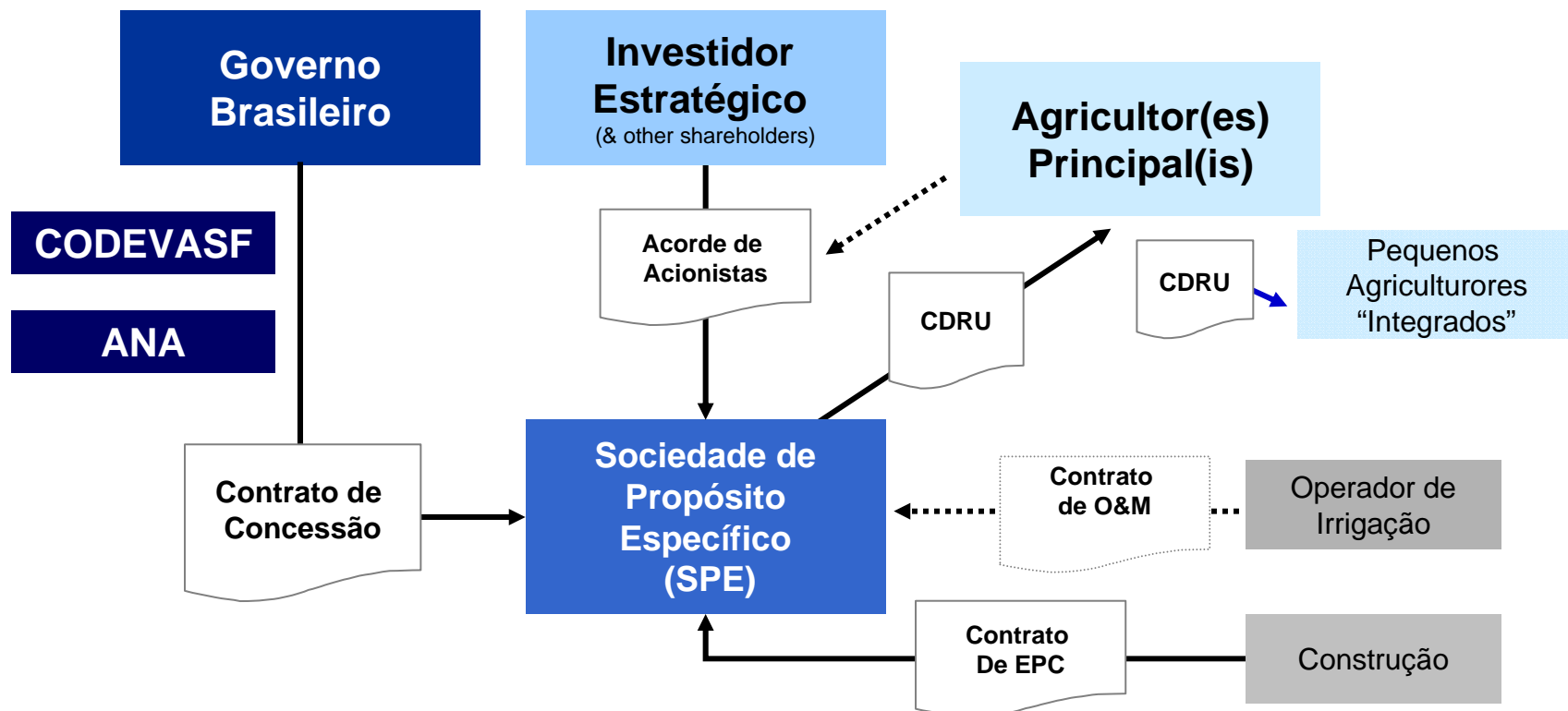
- Terminar a construção para poder operar e manter a infraestrutura comum
- Alocar terras aos usuários do agronegócio
- Desenvolver produção agrícola nas terras

Prazo: 25 anos



- SPE seleciona, em nome do Governo, os usuários da terra.
- Agricultor Principal pode operar a infra-estrutura através de uma SPE.

Pontal – Estrutura de Projeto



- **Responsabilidades** do Setor Privado incluirão (i) construção, operação e manutenção da infra-estrutura comum de irrigação, e (ii) desenvolvimento da atividade agrícola;
- **Contraprestação** começará a ser paga à medida em que o concessionário atingir metas importantes;
- Investidores (concessionária e usuários da terra) deverão ser identificados na **Licitação**.

Detalhamento CDRU
(Linklaters/Lefosse Advogados)

Agronegócio

Receitas

- Venda da produção agrícola (industrializada ou *in natura*)

Custos

- Produção Agrícola
- Tarifas de Água e de Terra

Liberdade na seleção de culturas

Integração de Pequenos Produtores

SPE

Receitas

- Tarifas de água e de terra
- **Contraprestação**

Custos

- Inerentes ao serviço prestado
 - Terminar a construção
 - Operação & Manutenção

Agronegócio

Direitos

- Receber fornecimento de água da SPE
- Usar a terra para produção

Obrigações

- Ocupação da área
- Integração de pequenos produtores

SPE

Direitos

- Tarifa de água e de terra
- Contraprestação
- Uso da terra

Obrigações

- Finalizar a construção
- Operar & Manter de acordo com os padrões
- Fornecer água
- Alocar terras
- Garantir a integração

Governo

Paga Contraprestação

Fiscaliza padrões de desempenho

Providencia 1^{os} candidatos a pequenos produtores

Capacidade Financeira:

- Patrimônio Líquido exigido de R\$ 90 MM
- Integralização de R\$ 30 MM na SPE como “equity”

Experiência em Agronegócio:

- Como Proprietário/Usuário de terras agrícolas;
- Como Agroindústria;
- Como *Trader* (organiza, fornece insumos e compra a produção)

Compromisso

- Ocupar a terra com atividades de agronegócio por no mínimo 25 anos
- Integrar pequenos produtores

Integração de pequenos produtores à cadeia produtiva

- Integração Mínima de 25% das terras irrigáveis (1.929 hec)
- Licitação: pontos adicionais para integração acima do mínimo exigido

Experiência na construção/operação de projetos de infraestrutura: não necessariamente ligada à irrigação ou água

Sem discriminação com relação a origem do capital dos licitantes

ANA

- Agência Reguladora
- Ligação entre SPE e Codevasf/Ministério da Integração Nacional
- Avisa Ministério da Integração quando pagar contraprestação à SPE

Codevasf

- Atualmente dona da terra e infra-estrutura comum. Irá transferí-las à SPE

Ministério da Integração Nacional

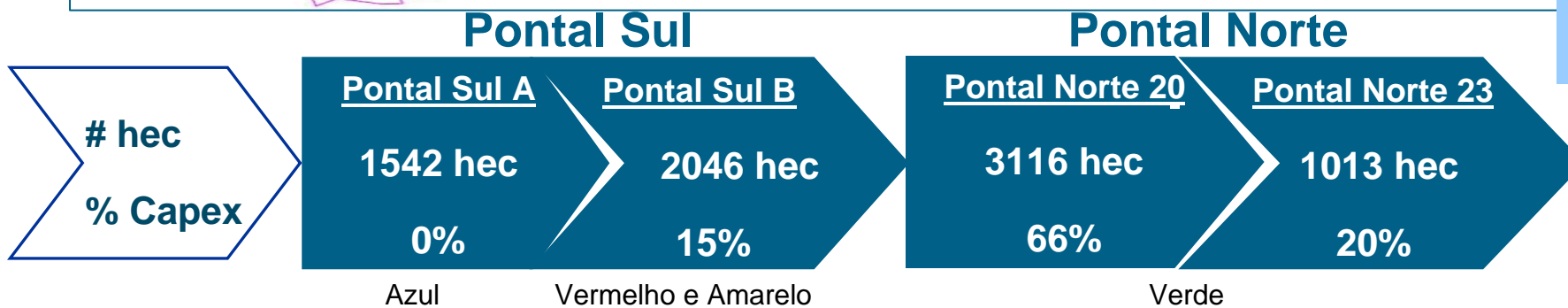
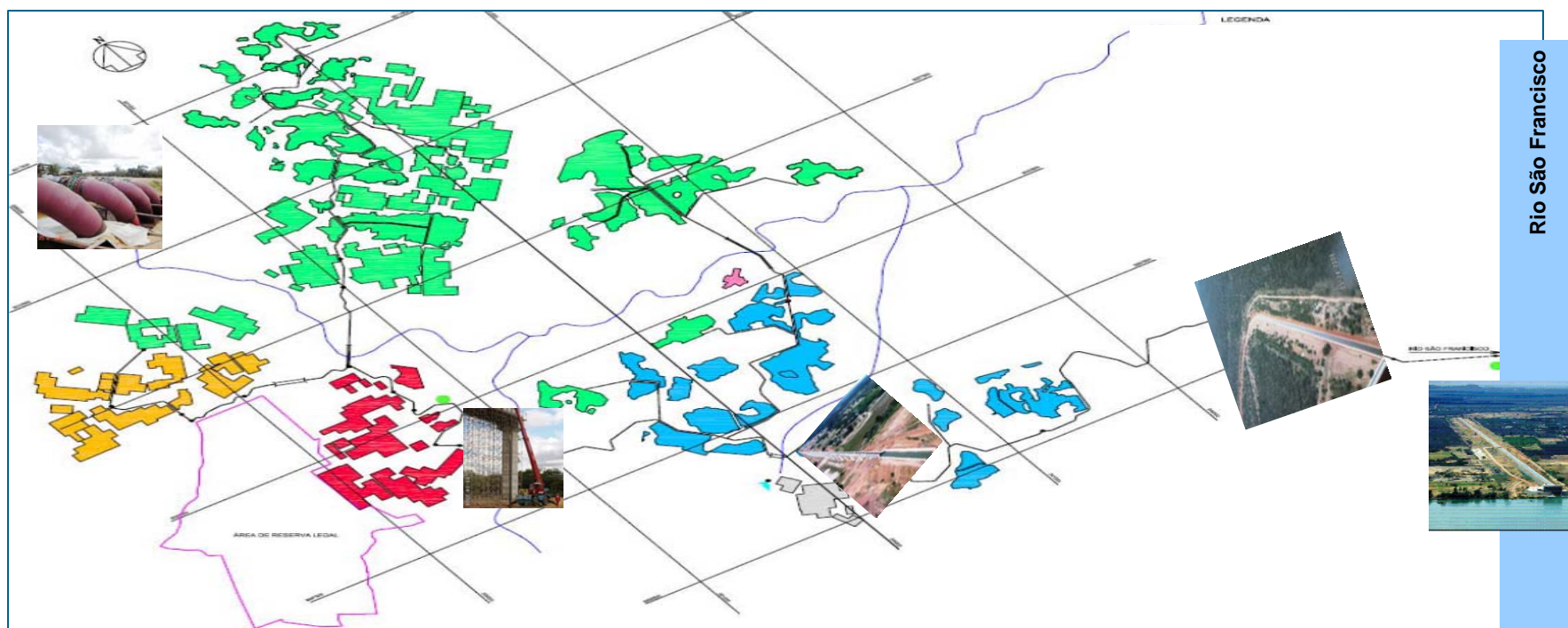
- Paga a contraprestação

FGP - Fundo Garantidor de PPPs (“Banco do Brasil”)

- Possui dinheiro reservado para pagar contraprestação no caso do Ministério da Integração não pagar

Possibilidade de Implementação em Fases

Capex para completar infra-estrutura comum: R\$ 93.99 MM



Tarifas

- Preço inicial definido pelo Governo em Edital
 - Fixa (terra) = R\$ **785***/ hectare
 - Variável (água) = R\$ **22,00***/mil m³
 - Reajuste anual de acordo com regras pré-definidas (indexado ao IPCA)

Terra

- 100% transferida ao licitante vencedor (SPE) sem nenhum custo
- **Liberdade na seleção de culturas**
- Mínimo de 25% alocado à produtores integrados
- Completamente ocupada ao final do 6º ano
- Terras de sequeiro: Parceiro privado pode, mediante solicitação, incorporar estas áreas

* Números indicativos. Podem ser alteradas antes que a licitação seja feita oficial.



O que é?

Integração é um mecanismo para incluir pequenos produtores na cadeia produtiva agregadora de valor estabelecida pelas Empresas de Agronegócio.

Como funciona?

Empresa de Agronegócio	Pequeno Produtor/ Produtor Integrado
<ul style="list-style-type: none">•Seleciona cultura•Define e implementa estratégia de mercado•Define padrões de qualidade•Providencia assistência técnica•Adianta inputs para produção (fertilizantes....)• Seleciona pequenos produtores	<ul style="list-style-type: none">•Produz de acordo com as diretrizes técnicas definidas pela Empresa de Agronegócio •Não vende a 3^{os} sem prévia autorização da Empresa de Agronegócio

Governo: supervisiona o processo/ providencia candidatos para Empresa de Agronegócio selecionar

O que é?

Contraprestação é o que o Governo Brasileiro pagará à SPE para que esta providencie os serviços listados no contrato



Como funcionará?

Na Licitação

- Critério de Licitação: quanto menor à contraprestação requerida, maior a pontuação
- Valor máximo: **R\$ 208,1 milhões** * durante os 25 anos de contrato

Durante a concessão

- Múltiplos diferentes para diferentes áreas devido a esforços associados com a finalização da infra-estrutura comum (múltiplos)
- Incentivo para acelerar desenvolvimento econômico
- Valor máximo: **R\$ 208,1 milhões*** durante os 25 anos de contrato . Decisões da SPE podem antecipar ou adiar fluxos de caixa (ver “ eventos e pagamentos”)

* Números indicativos. Podem ser alteradas antes que a licitação seja feita oficial

Como o governo pagará a contraprestação?



Múltiplos

- Pontal Sul A – 1542 hec
⇒ 0,017* Contraprestação Total
- Pontal Sul B – 2046 hec
⇒ 0,150* Contraprestação Total
- Pontal Norte 20 – 3116 hec
⇒ 0,435* Contraprestação Total
- Pontal Norte 23 – 1016 hec
⇒ 0,398* Contraprestação Total

Eventos e Pagamentos

- Disponibilização do Serviço ⇒ 10% da contraprestação total para a área correspondente, a ser paga em uma única parcela
- Ocupação ⇒ 40% da Contraprestação Total para a área correspondente, pagáveis em parcelas mensais durante 5 anos
- Performance ⇒ 50% da Contraprestação Total para a área correspondente, pagáveis em parcelas mensais a partir do momento em que a área total (7717 hec) estiver ocupada até o final da concessão
- Pagamentos serão pró-rata vis-à-vis número de hectares disponíveis/ocupados



- Governo define:
 - Teto
 - Múltiplos
 - Eventos e pagamentos
- Licitação define:
 - Valor total que o Governo pagará à SPE durante 25 anos
- SPE define:
 - Quando disponibilizar serviço e, conseqüentemente, quando receber D
 - Quando ocupar e, conseqüentemente, quando receber O + P
 - Economias em construção + Custos de O&M

- **Proposta Financeira:** Contraprestação

Nota da Proposta Financeira = $[1 - (\text{Valor da Proposta Financeira}) / [\text{Valor Máximo da Contraprestação fixado pelo Governo}]] \times 100\%$

- **Proposta Técnica:** Integração de pequenos produtores

Nota da Proposta Técnica = $(\text{Percentual da Proposta de Integração} / 100\%) \times 100\%$

Média ponderada entre as duas propostas, com os seguintes pesos:
proposta **financeira** = **35%** e proposta **técnica** = **65%**

- Proposta com maior pontuação e aquelas com pontuação até 20% inferiores: leilão em viva-voz, apenas com novas propostas **financeiras**
- Vencedor será o Licitante com o maior número de pontos

Simulação da Licitação



Step 2	<p>Scoring: <u>Financial Proposal</u> = [1 - (Financial Proposal Amount) / [Maximum Amount of the Government Contribution]] x 100%; <u>Technical Proposal</u> = (% of Proposed Integration/100%) x 100%</p>		
	Weights		
	Financial	35%	Technical 65%
	20		

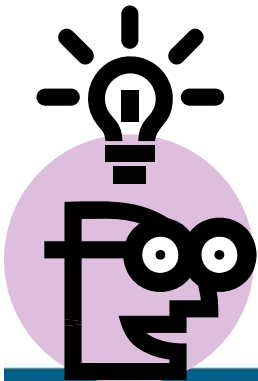
	Financial (R\$)	Technical (Bus. Plan)	Technical (% Integration)
Proposta 1	R\$ 200,000,000	PASS	30.0%
Proposta 2	R\$ 208,102,226	PASS	38.0%
Proposta 3	R\$ 180,000,000	PASS	25.0%
Proposta 4	R\$ 205,048,520	PASS	35.6%

	Financial (R\$)	Technical (Bus. Plan)	Technical (% Integration)
Proposta 1	PASS	PASS	PASS
Proposta 2	PASS	PASS	PASS
Proposta 3	PASS	PASS	PASS
Proposta 4	PASS	PASS	PASS

	Contraprestação		Integração	
	Amount	Points	Percentile	Points
Proposta 1	R\$ 200,000,000	4	30.0%	30
Proposta 2	R\$ 208,102,226	-	38.0%	38
Proposta 3	R\$ 180,000,000	14	25.0%	25
Proposta 4	R\$ 205,048,520	1	35.6%	36

Número de propostas

	Média Ponderada Final		
Proposta 1	20.9		
Proposta 2	24.7	melhor proposta	1
Proposta 3	21.0		
Proposta 4	23.7		



Podemos realizar outras simulações?

Ajustes nos Estudos de Viabilidade e Aprovações Governamentais



Marketing, *Investors Feedback* & Consulta Pública
(Agora até Maio/Junho de 2008)



Licitação

(Julho de 2008)

- **Qualificação** dos licitantes (capacidade financeira e experiência em agronegócio)
- **Leilão** baseado em um método de *scoring* (**menor contraprestação + maior integração**)



Assinatura do Contrato

- Setor privado é livre para buscar financiamento
- Há linhas de financiamento do Governo que podem ser atrativas mas nenhuma delas é pré-aprovada
 - O projeto é estratégico para o Governo o que facilita nos processos de obtenção de linhas de financiamento especiais
- Bancos comerciais
- IFC analisa caso a caso

Transações Recentes



Projeto/Empresa	Volume USDMM	Moeda	Taxa	Swap	Spread (bps)	Prazo	Grace	Data	Obs.
ABN SCL III	200.00	BRL				8	8	Aug-07	
Andrade II	50.00	USD	**			15	5	Feb-08	
Brascan	30.00	BRL		CDI - 60 / L - 30	162.5	10	3	Oct-07	
Daycoval II	35.00	BRL		89.9% CDI / L	157.5	6	3	Dec-07	
Fibra II	40.00	BRL		90% CDI / L - 30	150	5	5	Sep-07	
Hospital Sao Luiz	17.00	USD	L + 175			13	3	Oct-07	
Ruralfone	3.50	USD	L + 400			9	6	Mar-08	Quasi-equity
Sabo	40.00	USD	L + 210			10	3	Aug-07	
Schahin	50.00	USD	L+237.5 e L+200			7 e 10	2 e 3	Oct-07	2 tranches
SLC Agricola	40.00	USD	L + 225			10	3	Mar-08	
Sofisa Debt	30.00	BRL		96.1% CDI / L	187.5	7	3	Jan-08	
Usina Sao Joao	40.00	USD	L + 225			12	3	Mar-08	Quasi-equity
Unibanco SCL	75.00	BRL / USD				10	5	Mar-08	40MM in USD

Regras Gerais de Financiamento da IFC



- IFC pode financiar tanto a SPE quanto Empresas Agrícolas
- Financiamentos IFC – “One size fits nobody”
 - Condições são sempre customizadas em função do projeto, do cliente, do risco, do perfil do fluxo de caixa projetado, das garantias....
 - Algumas regras são fixas:
 - IFC exige que o *sponsor* ponha 40% de Equity
 - Financia até 25% de novos negócios

Contatos IFC para eventuais Financiamentos

Departamento de Agronegócios

Luiz Daniel de Campos

Fone: 55 11 5185 6859

Email: ldcampos@ifc.org

Departamento de Infra-estrutura

Roberto Soares

Fone 55 11 3525 6311

Email: rsoares1@ifc.org

Para Maiores Informações sobre a PPP do Pontal



<http://www.pontal.org>

ENGLISH PORTUGUESE

Pontal Irrigation Project

State of Petrolina, Pernambuco, Brazil

Disclaimer

No representation or warranty, express or implied, is made, or responsibility of any kind is or will be accepted by the Government, or Sebrae**, with respect to the accuracy and completeness of this website, and any liability in connection with its use is hereby disclaimed.

The Government reserves the right to amend or replace any information contained in this website at any time, without prior warning or justification.

This website does not, in any way, constitute a call for tenders nor does it constitute any preference or warranty of any nature whatsoever to any Tender in any future bid or similar negotiation; and neither the Government nor Sebrae accepts any responsibility in connection therewith.

A Call for Tenders, accompanied by specific guidelines, may be initiated later.

This website does not constitute an offer for sale of any financial instruments.

Minutas Preliminares dos documentos de licitação
Estudos de Engenharia, incluindo custos
Análise da Água
Análise do Solo
Informações Atualizadas
Projeto de Engenharia (Contratado pela Codevasf)

Maiores Esclarecimentos e *Investors Feedback*

Anna Lucia Horta

Telefone: 55 11 5185 6883

Email: ahorta@ifc.org

Fernanda Martins

Telefone: 55 11 3525 6312

Email: fmartins@ifc.org

Richard Cabello

Telefone: 1 202 458 8825

Email: rcabello@ifc.org

Obrigada!