

GRAPHEN INVESTIMENTOS
ARQUITETA DE SOLUÇÕES, GERANDO RIQUEZA
E RECUPERANDO INVESTIMENTOS

QUEM SOMOS



A **Graphen Investimentos** é uma gestora de recursos independente, sediada em São Paulo, que atua ativamente nos mercados de Dívida Corporativa (DCM), Gestão Patrimonial e Participação Corporativa. Especializada na gestão de crédito corporativo estruturado, gestão de fundos de crédito privado e reestruturação e/ou recuperação de operações de crédito estressadas concedidas por terceiros, assim como na estruturação, gestão e recuperação de fundos de participações (FIPs) e fundos imobiliários (FIIs). Conta com a experiência abrangente e especializada de uma equipe sólida nas diferentes etapas de estruturação de ativos voltados para o mercado de capitais. Atua, também, ativamente no desenvolvimento e execução de estratégias de recuperação forçada de ativos, envolvendo ações adequadas, sob medida, na adoção de diligências judiciais e extrajudiciais, sempre buscando a forma mais eficaz de remunerar e monetizar os ativos sob gestão.

VALORES, MISSÃO & VISÃO

VALORES

Ética, Comprometimento e Meritocracia.

MISSÃO

Ser reconhecido como uma alternativa de excelência no Mercado de Capitais de Dívida Corporativa e Gestão Patrimonial, e um parceiro de confiança que oferece Operações customizadas conforme a necessidade de seus clientes.

VISÃO

Ser referência em padrões éticos e em estruturação de produtos não tradicionais para o Mercado de Capitais.

PAULO PIGOSSE - CGA Diretor de Gestão

Economista, graduado pela FAAP-SP, Sócio da Graphen. Com 20 anos de experiência no mercado financeiro, antes de assumir como Head de Gestão da Graphen, foi portfólio manager de fundos de Renda Fixa Crédito Privado, FIDCs e Fundos Imobiliários. Por 5 anos atuou também como estruturador e responsável pela análise, modelagem e formalização de ativos de crédito privado voltados para o mercado de capitais. Atua há 8 anos como head de recuperação e reestruturação de crédito estressados, além de portfólio de FIPs e FIIs, tendo desenvolvido metodologia e processos próprios desde a remodelagem dos ativos até negociações e execuções dos créditos. No segmento imobiliário, tem sólida experiência na análise vocacional de empreendimentos imobiliários, em especial loteamentos, edifícios residências, hoteleiros e hospitalares. É certificado CGA pela Anbima.

ROGÉRIO MACIEL Diretor de Riscos e Compliance

Economista, graduado pela Universidade Mackenzie-SP, Sócio da Graphen. Tem 18 anos de experiência no mercado financeiro. Antes de assumir como Head de Riscos e Compliance da Graphen, atuou na gestão de liquidez de fundos exclusivos, asset allocation de renda fixa e crédito privado. Trabalhou por 3 anos na auditoria de tesouraria e operações proprietárias de banco, mercado de capitais e asset management. Foi responsável por originação e análise de operações de crédito privado no segmento de middle market. Atua há 6 anos no acompanhamento e verificação de processos em recuperação e reestruturação de crédito e Fips e FIIs.

EQUIPE

GUILHERME PADILHA LOPES

Analista Jurídico

Advogado, formado pelo Centro Universitário do Brasil (Unibrasil), especialista (LLM) em direito empresarial aplicado pela Faculdades da Indústria. Responsável pela análise e acompanhamento de produtos estruturados e crédito privado. Possui experiência de sete (7) anos em práticas processuais judiciais e extrajudiciais para recuperação de crédito, inclusive no acompanhamento e execução de ativos de crédito privado, bem como, em técnicas de renegociação e reestruturação de dívidas.

RIAN FOGLIA

Analista de Back Office

Economista, graduado pela Universidade Mackenzie-SP. Atua no mercado financeiro há mais de 10 anos. Trabalhou como consultor financeiro e analista de investimentos. Atuou na formalização de operações de renda fixa, cadastro e credenciamento de novos cotistas. Há 4 anos atua como Back e Middle Office de operações de renda fixa, aquisição e reestruturação de recebíveis com lastro imobiliários.

ISAAC SANTOS

Analista de ativos imobiliários

Formado em Engenharia Civil pela FAAP-SP. Atua há mais de 6 anos no mercado Financeiro, com experiência na área de Assessoria de Investimentos e expertise em Estruturação de Produtos Financeiros, especialmente com lastro imobiliário. Foi responsável por análises de viabilidade em empreendimentos imobiliários (Loteamento, Residencial vertical, Shoppings e escolas) e a análise contábil dessas empresas buscando soluções contábeis e financeiras.

Tem 6 anos de acompanhamento, medição e vistoria de obras. Foi responsável pela estruturação de operações para FIDCs e Fundo de Investimentos Imobiliário de destaque no mercado.



PERFIL GRAPHEN



A **Graphen Investimentos** é uma gestora com perfil arrojado no que tange a idealização dos ativos, conservador na estruturação e execução dos projetos de investimentos. Nosso propósito é ouvir e entender as necessidades dos clientes e, assim, estabelecer um relacionamento acessível, personalizado e duradouro. Instituímos a transparência como condição de trabalho, deixando todas as etapas do processo e da ação claros e passíveis de acompanhamento e verificação. Nosso foco e experiência nos permite oferecer operações customizadas e adequadas à demanda de mercado. Entendemos que existe uma oportunidade a ser explorada no mercado de capitais para empresas médias, com uma abordagem inovadora e eficiente, que toma como premissa a conjuntura atual do cenário econômico e, em especial, a transformação do Middle Market no Brasil. É deste contexto que parte nosso posicionamento inovador no mercado.

GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS

- ❖ Rigoroso processo de análise de risco do emissor, focado na avaliação da capacidade de geração de caixa líquido antes e pós investimento
- ❖ Avaliação dos processos, garantias líquidas e ilíquidas, e as reais possibilidades de conversão em liquidez
- ❖ Atuação ativa na formalização da emissão, constituição das garantias, liberação e monitoramento dos recursos
- ❖ Acompanhamento periódico de cada ativo

REESTRUTURAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE ATIVOS

- ❖ Diagnóstico do investimento realizado, viabilidade financeira e reavaliação das garantias
- ❖ Parecer legal do emissor e respectivas garantias
- ❖ Estudo de alternativas e definição da estratégia de recuperação (negociação, reestruturação ou execução)
- ❖ Acompanhamento diário do processo de recuperação do ativo



Nosso propósito de gestão é orientado em preservar e rentabilizar os investimentos, estabelecendo metas audaciosas e estratégias criativas e consistentes, direcionadas para geração de valor de longo prazo.

Com princípios estabelecidos em um modelo de gestão fundamentalista de investimentos, desenvolvemos rigorosos processos de investimento e governança corporativa, disciplinadamente adotados por toda a equipe de gestão, tanto para a seleção quanto para o monitoramento dos ativos investidos.

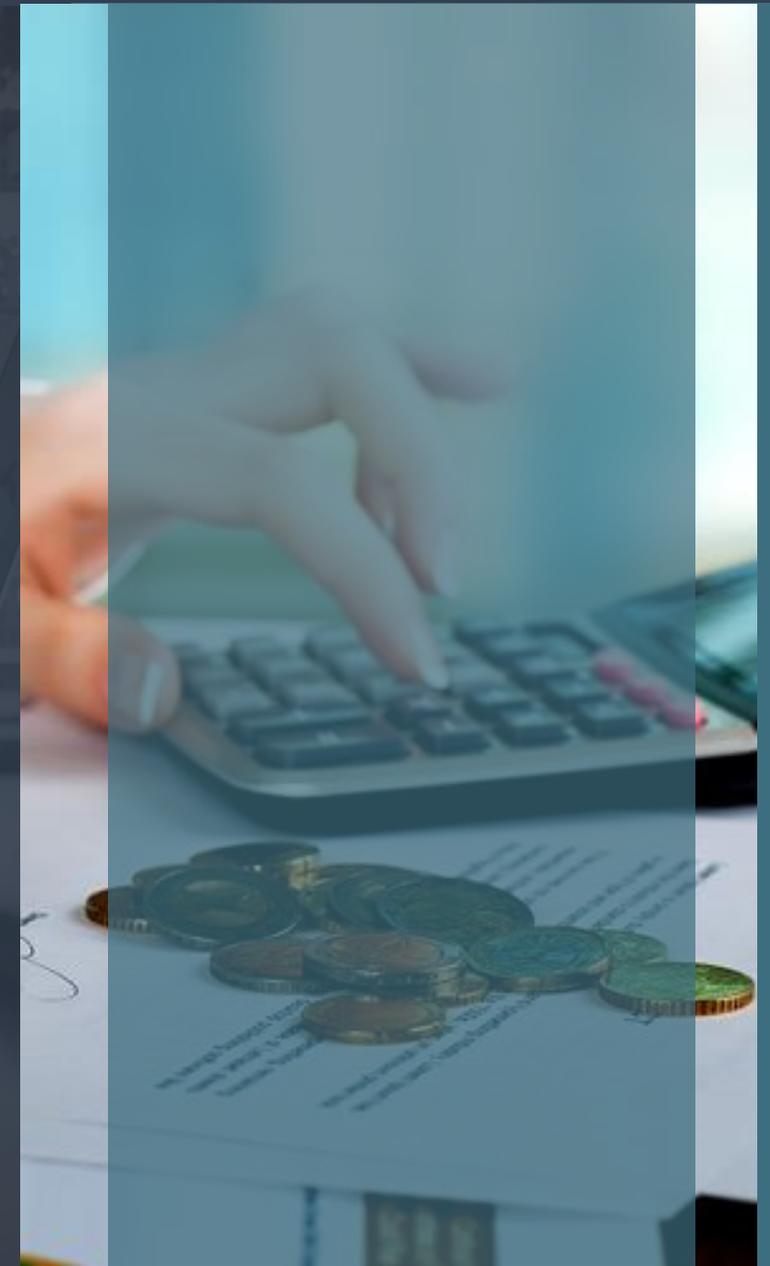
A **gestão da Graphen** abrange fundos com ativos de crédito privado, FIDCs, fundos de participação e fundos imobiliários.





- ❖ Atuação em todo o processo do investimento imobiliário, desde a idealização, viabilidade financeira e acompanhamento de perto do desenvolvimento do projeto, passando inclusive pela formalização legal e ambiental
- ❖ Desenvolvimento de projeto de incorporação
- ❖ Execução e monitoramento de obras
- ❖ Readequação de ativos imobiliários para melhor retorno sobre o investimento, agregando valor à carteira
- ❖ Experiência na gestão de ativos de renda: imóveis com fins comerciais, hoteleiros e logísticos
- ❖ Desenvolvimento e viabilidade de loteamentos e condomínios

A área de **Recuperação Extrajudicial, Execuções Judiciais e Reestruturação de Ativos Estressados** da **Graphen** é direcionado à prestação de serviços de gestão ativa aos clientes cotistas de fundos portadores em seu portfólio de ativos de crédito inadimplidos ou prestes a inadimplir onde a capacidade de honrar o pagamento no vencimento é questionável ou possui fragilidades em sua estrutura, com grande tendência à quebra unilateral de uma ou mais condições contratuais. Neste caso, a atuação da gestora visa, em última análise, gerar liquidez e/ou incrementar garantias por intermédio de acordos judiciais ou extrajudiciais, sempre na busca do melhor retorno possível para o ativo investido.



❖ **METODOLOGIA PRÓPRIA DE REESTRUTURAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE ATIVOS**

Nossa solução para casos de reestruturação ou recuperação de ativos é *tailor made*. Entregaremos resultado diferenciado ao cliente, com inteligência exclusiva embarcada, funcionando como um agente de transformação da situação presente do ativo

❖ **TIME COM GRANDE EXPERIÊNCIA**

Nosso time é totalmente integrado e complementar, o que nos torna completos no segmento de atuação.

❖ **PROXIMIDADE COM PLAYERS DO MERCADO**

Temos a confiança de diversos provedores de funding tático. Isso facilita os processos de negociação de dívidas e a de atração de novos recursos.

❖ **RELACIONAMENTO COM OS PRINCIPAIS ESCRITÓRIOS DE ADVOCACIA DO PAÍS**

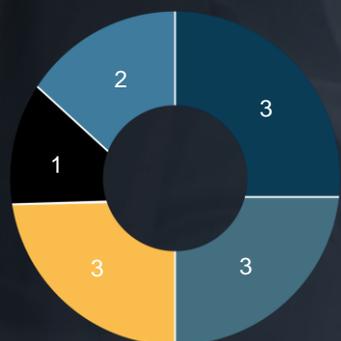
Temos extenso relacionamento com os maiores escritórios de advocacia do Brasil e alguns dos melhores boutiques do país, para casos específicos, que dão total suporte aos processos judiciais.

❖ **ESTRUTURA EFICIENTE DE EXECUÇÃO E COORDENAÇÃO DOS TRABALHOS**

Conduzimos nossas atividades através de uma estrutura ágil e flexível para o atendimento de casos complexos. Nossos planos de ação são liderados por um time extremamente competente, com vasta experiência de gestão e profundo conhecimento do mercado financeiro, de capitais e de finanças estruturadas.

GRAPHEN INVESTIMENTOS – EM NÚMEROS

12 FUNDOS



FIRFs
FIPs
FIDCs
FIM
FII

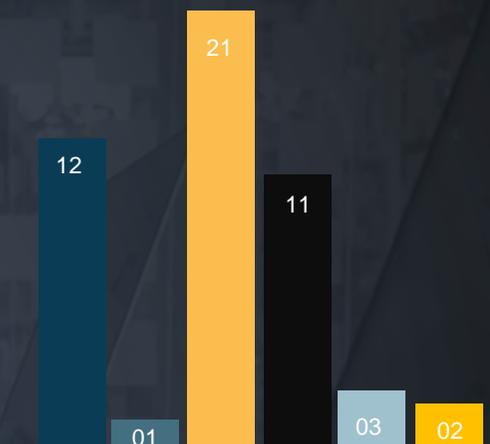
24 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS



7 residenciais,
7 comerciais,
5 galpões industriais

2 hotéis,
2 imóveis rurais
e 1 loteamento.

50 CRÉDITOS EM RECUPERAÇÃO



CCBs
CDB
NPs
Debentures
CCIs
ações indenizatórias

PL SOB GESTÃO: R\$ 810 milhões



Ativos em recuperação: R\$ 2,1 bi

INVESTIDORES



132 cotistas

PROPOSTA COMERCIAL INDICATIVA PARA GESTÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO



PROPOSTA COMERCIAL INDICATIVA PARA GESTÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SIA CORPORATE

Considerando as seguintes informações:

- FII de condomínio fechado com prazo indeterminado REGIDO PELA Instrução CVM nº 472 e Lei nº 8.668/93;
- O público alvo são os investidores qualificados, tendo entre seus cotistas pessoas jurídicas de direito privado, regimes próprios de previdência social e fundações.
- PL do Fundo hoje é de aproximadamente 80 milhões de reais;
- O investimento do Fundo no único ativo imobiliário é de aproximadamente 76 milhões de reais, em valores atuais, estando totalmente quitado, porém, quanto a sua principal vocação, locatícia, hoje o empreendimento investido possui uma vacância de 100%;
- O restante do patrimônio do Fundo se resume a aplicações financeiras, havendo obrigações em aberto que somam aproximadamente 630 mil reais;
- Total de 1.429.740 cotas com histórico:
 - a. Cota IPO: R\$ 100,00/cota
 - b. Cota 01/2016: R\$ 87,88/cota
 - c. Cota 01/2022: R\$ 35,74/cota

PROPOSTA COMERCIAL INDICATIVA PARA GESTÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Abaixo, o racional que faz a Graphen acreditar que, caso seja concedida a oportunidade de implementar seu minucioso plano de ação, aumenta demasiadamente as chances de sucesso de locação e/ou venda de parte ou do todo do ativo.

Cenário do mercado imobiliário nacional e, em especial, de Brasília/DF

A Graphen, possui equipe de engenharia própria, que avaliou o empreendimento e desenvolveu um estudo vocacional completo para a melhor destinação dos esforços para ocupação das unidades do fundo, com base na localização, perfil, estrutura e entorno do imóvel. Adicionalmente, a Graphen conversou com as 4 maiores operadoras e comercializadoras de imóveis corporativos do Brasil, e com as duas maiores do DF. Os principais pontos observados neste estudo são:

- A vacância média do Brasil ficou em 25,6%, ainda distante dos 15% considerados “saudáveis” por especialistas. No fim de 2019, pouco antes da pandemia, a taxa era de 16%. Em Brasília, a vacância é de aproximadamente 16%, porém, em regiões de maior demanda (Plano Piloto e entorno).
- O empreendimento Praça Capital está situado em Guará, cidade satélite próxima do Pano Piloto, e as cidades satélites mais populosas do DF (Taguatinga, Águas Claras, Gama, etc.). Esta região é o vetor de crescimento econômico / populacional do DF. A maior parte dos habitantes do DF reside nestas regiões.
- As regiões administrativa no entorno do SIA (setor de Indústrias e Abastecimento), local do empreendimento Praça capital, por serem as mais populosas, são também onde residem a maior parte dos servidores públicos do governo Federal e do Governo do DF.

PROPOSTA COMERCIAL INDICATIVA PARA GESTÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Cenário do mercado imobiliário nacional e, em especial, de Brasília/DF (CONTINUAÇÃO)

- há demanda para locação de repartições e autarquias que não demandam de atendimento ao público para as regiões administrativas da região, especialmente nas cidades satélites no entorno do SAI.
- um aumento na procura de imóveis para locação em regiões da expansão da cidade, beneficiando o imóvel do FII SIA CORPORATE, que se encontra próxima a rodovia DF095, DF097, DF085 e a BR450, com proximidade ao bairro GUARÁ, praça dos Cristais e PARKSHOPPING.
- Nenhuma oferta de escritórios do tipo compartilhado (CoWork) Premium na região. Há carência de espaços de trabalho colaborativo centralizados nas margens do Eixo Rodoviário de Brasília ligando a asa Norte e a Sul. Essa modalidade abre a possibilidade de locação por tranches da área e, normalmente, possui um retorno superior as contratações típicas.

Por fim, é certo dizer que os indicadores quanto a melhora do setor, os movimentos de procura por imóveis na região, a expertise da Gestora na área mobiliária e nos tipos de contratos possíveis para o imóvel (TURN KEY, Arrendamento com possibilidade de sublocação e Contratos típicos), assimila como palpável uma diminuição gradativa da vacância do imóvel, uma locação juridicamente segura e dentro os preços do mercado, através de um acompanhamento ativo com parceiros especialistas no mercado imobiliário da região.

PROPOSTA COMERCIAL INDICATIVA PARA GESTÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Plano de Ação

O corpo de gestão da Graphen Investimentos tem ampla experiência na atuação imobiliária, com destaque em contratos atípicos, que se adequam ao imóvel do FUNDO. A possibilidade de locação total do imóvel, ou fracionado, levanta a necessidade de uma segurança jurídica, tanto para multas contratuais, seguros, possibilidade de recompra ao final do contrato entre outros.

Público alvo prioritário:

- a. Clientes institucionais – maior probabilidade de locação do tipo TURN KEY (porteira fechada), normalmente realizado via contrato atípico de longo prazo com toda infra necessária para locatário através de leasing de todos aparelhos operacionais.
- b. Escritórios de autarquias e órgão públicos – 1) Participação em processos licitatórios, 2) originação proativa em autarquias e repartições de órgão públicos com baixa necessidade de atendimento ao público (JÁ MAPEADOS).
- c. Administrativo / Operacional de grandes companhias que não demandam localização com custo altíssimo, especialmente incorporadoras com projetos nas cidades satélites, e escritórios administrativos de distribuidores e redes de varejo, com amplo comércio na região.
- d. COWORK – Uma análise imobiliária mostrou carência de escritórios colaborativos (*cowork*) na região. Normalmente esses necessitam de um contrato mais maleável, visto que realizarão sublocação, porém a contrapartida é uma melhor remuneração (*caprate*) muitas mais rígidas.

Característica de contratos:

- a. Contratos típicos ou atípicos
- b. Seguros fiança
- c. Multa superior à lei do inquilinato
- d. Inclusão de câmara arbitrária em contrato

PROPOSTA COMERCIAL INDICATIVA PARA GESTÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Remuneração:

A Graphen propõe uma Taxa de Administração (TA) da seguinte forma:

**MANUTENÇÃO DA ATUAL TAXA DE GESTÃO DO FUNDO, COM APENAS PROVISÃO DA TAXA EM CARTEIRA,
SEM DESEMBOLSO ATÉ NOVA GERAÇÃO DE RECEITA DO FUNDO.**

CONFORME ABAIXO:

- **0,50% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo, com um valor mínimo mensal de R\$ 33.000,00.**
- Quando o empreendimento investido atingir uma taxa de ocupação de 50% a taxa mínima mensal será alterada, conforme a correção monetária já prevista no Regulamento do Fundo, ou seja, “anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos)” a partir da primeira integralização de costas do Fundo.
- A remuneração devida à Graphen será apenas provisionada, ou seja, o pagamento dos valores será efetivado apenas quando o Fundo receber os valores correspondentes à primeira locação. (explicação detalhada no próximo slide)

PROPOSTA COMERCIAL INDICATIVA PARA GESTÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Considerações sobre a proposta de remuneração:

- A Graphen compreende que este é um Fundo com custos altos, pois, precisa realizar a manutenção de um imóvel muito grande e que está 100% desocupado, além disso, o caixa disponível é limitado;
- Preservar o valor do caixa é essencial, ele deve ser necessário para trabalhar a locação ou alienação, agregando valor ao ativo. Compreendemos que por estar localizado na cidade de Brasília/DF, há a possibilidade de adequar o imóvel para participação de uma concorrência pública para locação à autarquias. É muito comum que os editais deste tipo de concorrência exijam a adaptação do imóvel para que atinja a funcionalidade desejada, ou seja, é comum que se exija um imóvel já operacional, ou seja, pronto para ser utilizado, com salas e divisórias prontas, mobília corporativa (mesas, armários, etc.), equipamentos (computador, impressora etc.). Estimamos que uma adaptação como esta demanda considerável disponibilidade de caixa, portanto, é possível que o caixa do Fundo precise ser utilizado para implementar estas melhorias que, em geral, trazem um excelente retorno. Vale destacar que os custos envolvidos em tal melhoria seria, obviamente, repassado no aluguel para o locatário;
- Ademais, este Fundo não pode exigir novos aportes de seus cotistas para fazer frente às despesas necessárias para viabilizar a monetização do ativo que detém, isso porque parte dos cotistas são regimes próprio de previdência social, que por sua vez só podem fazer aportes em Fundos de Investimento Imobiliário que possuam suas cotas negociadas em pregões de bolsa de valores, conforme dispõe o artigo 11 da Resolução 4.963/2021.
- Assim, é por conta dos pontos acima, dando prioridade, obviamente, ao propósito de desenvolvimento do ativo, que a Graphen entende ser plausível que acorra, mensalmente, apenas a provisão da taxa de administração, se transformando em efetivo desembolso por parte do fundo apenas quando o Fundo receber os valores correspondentes à primeira locação.

AVISO LEGAL - DISCLAIMER

A **GRAPHEN INVESTIMENTOS** é uma gestora de recursos que aplica em ativos financeiros sujeitos a oscilações e riscos, de modo que os resultados positivos obtidos pela Gestora, em nenhuma hipótese, representam uma garantia de rentabilidade futura ou retorno do capital investido.

As informações contidas neste documento não devem ser interpretadas como aconselhamento ou orientação jurídica, contábil, fiscal ou financeira feita por parte da Graphen, visto que a Gestora não pratica essa atividade.

Nada neste documento deverá ser interpretado como uma venda, oferta, orientação, recomendação ou outro serviço que sugira a aquisição ou venda de algum produto financeiro, assim como nada constitui uma promessa ou oferta de emprego.

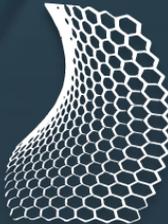
Qualquer opinião ou análise feita não é necessariamente indicativa de performance positiva futura ou provável dos fundos geridos pela Graphen. Algumas informações contidas neste documento poderão conter hipóteses ou outras previsões baseadas em declarações relativas e eventos futuros e incerto, inclusive quanto à performance financeira de países, mercados e/ou companhias. Qualquer opinião ou expectativa contida neste documento é feita em termos gerais e não deve ser interpretada pelo usuário como um aconselhamento profissional.

A Gestora não garante a completude, correção ou adequação das informações e materiais contidos neste documento, e expressamente rejeita qualquer responsabilidade por erros e omissões nas mesmas. Antes de qualquer tomada de decisão, deverá o cliente ler cuidadosamente os prospectos e os regulamentos contidos no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) ou documentos correlatos, bem como, buscar orientação de um consultor de investimentos a fim de avaliar se o fundo de investimento é condizente com seu perfil ou avaliar cuidadosamente se o fundo é adequado para o investidor.

É expressamente proibido divulgar, transmitir, reproduzir, publicar ou, de qualquer forma, utilizar em todo ou em parte, o conteúdo deste documento para fins comerciais, gratuita ou onerosamente.

GRAPHEN

INVESTIMENTOS



www.grapheninvestimentos.com.br



contato@grapheninvestimentos.com.br



11 3434.6454



[grapheninvestimentos](https://www.linkedin.com/company/grapheninvestimentos)