

**CMPREV - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do
Município de Cândido Mota/SP**

Rua: Antônio Pipolo Sobrinho, nº 603 - Telefone: 3341-1059 - email:
prev@candidomotaprev.com.br

**ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DE 2023 DO COMITÊ DE
INVESTIMENTOS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CÂNDIDO MOTA/SP.**

Local: Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Cândido Mota.

Data: Ao 23º (vigésimo terceiro) dia do mês de novembro de 2023 o Comitê de Investimentos, se reuniu para discutir e deliberar os assuntos que seguem

Participantes: Comitê de Investimentos, Presidente Horst Gunther Muller e os membros titulares, Eduardo Faria.

Convidados: *Mauricio* Mario Alcântara e Josiane Rossi (assessora de investimentos)

Ausentes:

Foi passada a palavra ao Presidente do Comitê de Investimentos Sr. Horst Gunther Muller que fez a abertura e logo após foi apresentado ao Comitê de Investimento os itens da Pauta, pela assessora de investimentos Josiane Rossi.

Itens da Pauta

1. Explicação e avaliação do comportamento da Carteira RPPS do Instituto, com fechamento outubro/2023.

Carteira Consolidada de Investimentos – mês base setembro de 2023 com a importância líquida patrimonial de R\$101.395.666,79 (cento e um milhões trezentos e noventa e cinco mil seiscientos e sessenta e seis reais e setenta e nove centavos). Na renda fixa os investimentos se posicionaram em R\$87.798.617,10 (oitenta e sete milhões setecientos e noventa e oito mil seiscientos e dezessete reais e dez centavos), e no segmento de renda variável a carteira apresenta, R\$13.597.049,69 (treze milhões quinhentos e quinhentos e noventa e sete mil quarenta e nove reais e sessenta e nove centavos).

2. Fundos Estressados.

**W7 FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIAS -
CNPJ: 15.711.367/0001-90-**

Saldo atual: R\$2.758.790,62

Situação: Fundo em fase de liquidação, com acompanhamento mensal.

Agendada reunião de acompanhamento dia 30/11/2023.

GGR PRIME FIDC SÊNIOR CNPJ: 02.671.743/0001-19

Saldo atual: R\$ 3.840.975,91

**CMPREV - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do
Município de Cândido Mota/SP**

Rua: Antônio Pipolo Sobrinho, nº 603 - Telefone: 3341-1059 - email:

prev@candidomotaprev.com.br

Edital de convocação para Assembleia Extraordinária para o dia 01/12/2023, com a ordem do dia, conforme segue em anexo:

MZL IMA-B FI Renda Fixa CNPJ: 27.385.044/0001-33

Saldo atual: R\$ 59.946,82

Situação: Fundo em fase de liquidação,

REAG MULTIATIVOS IMOBILIARIOS FII –CNPJ 17.374.696/0001-19

Saldo atual: R\$ 2.977.688,64

Situação: Fundo requer um acompanhamento mensal, pois trata-se de um fundo de condomínio fechado com tempo indeterminado e com valor de cotas patrimoniais, onde vem ocorrendo mensalmente, pagamentos de rendimentos no valor de R\$ 9.000,00.

3. Política de Investimento

Apresentação da Política de Investimentos 2024.

A Política de Investimentos representa uma formalidade legal que fundamenta e norteia todos os processos de tomada de decisão relativo à aplicação e gestão dos recursos dos Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, empregada como ferramenta de gestão necessária para garantir o equilíbrio econômico, financeiro e atuarial. Os fundamentos para a elaboração da presente Política de Investimentos estão centrados nos critérios legais e técnicos, estes de grande relevância. Ressalta-se que serão observados, para que se trabalhe com parâmetros sólidos quanto a tomada de decisões, a análise do fluxo de caixa atuarial, levando-se em consideração as reservas técnicas atuariais (ativos) e as reservas matemáticas (passivo) projetadas pelo cálculo atuarial. A Política de Investimentos do **CMPREV – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Cândido Mota** tem como objetivo estabelecer as regras, os procedimentos e os controles relativos às aplicações e gestão dos recursos garantidores dos pagamentos dos segurados e beneficiários do Regime, visando não somente atingir a meta de rentabilidade definida a partir do cálculo feito na apuração do valor esperado da rentabilidade futura da carteira dos investimentos, mas também garantir a manutenção do equilíbrio econômico, financeiro e atuarial. Tendo sempre presentes os princípios da boa governança, segurança, rentabilidade, solvência, liquidez, motivação, adequação à natureza de suas obrigações e transparência. Considerando a exposição da carteira e seus investimentos, as projeções dos indicadores de desempenho dos retornos sobre esses mesmos investimentos, o valor esperado da rentabilidade futura dos investimentos dos ativos garantidores do **CMPREV – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de**

**CMPREV - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do
Município de Cândido Mota/SP**

Rua: Antônio Pipolo Sobrinho, nº 603 - Telefone: 3341-1059 - email:
prev@candidomotaprev.com.br

Cândido Mota e conforme Portaria 3.289/2023 de 23 de agosto de 2023, META DE RENTABILIDADE será de **IPCA + 4,78% (quatro virgula setenta e oito por cento), para o ano de 2024.**

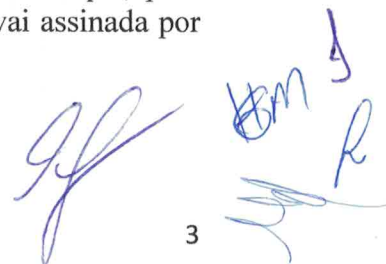
4. Cenário Atual

Em linha com a preocupação com a trajetória fiscal, o mercado segue preocupado e atento frente a possibilidade de votação do projeto de lei referente a tributação de fundos exclusivos e offshore. O governo, para fechar as contas no azul, não parece querer adotar medidas para enxugamento dos gastos, portanto, a solução criada passa a ser a de maximizar a receita através da otimização de arrecadação tributária. A efetividade e os efeitos dessas novas medidas devem ser sentidos de maneira mista ao longo dos meses. Para o exterior, é esperado a manutenção do atual nível de juros por um período mais longo do que o inicialmente planejado, e portanto, trazendo desafio para as moedas dos demais países, e o fortalecimento do dólar. No radar, é válido se manter informado e monitorando todos os indicadores que podem antecipar os movimentos do Federal Reserve. Em especial, os indicadores de inflação (através do PCE, principal indicador utilizado pelo FED), além dos indicadores do mercado de trabalho, como índice Jolts e Nonfarm Payroll, além dos indicadores de crescimento econômico. Nas últimas semanas de outubro, teremos a divulgação do PMI de diversos países, além dos dados de desemprego da Inglaterra, dado de venda de imóveis nos EUA, PCE dos EUA, IPCA-15 de outubro no dia 25, entre outros acontecimentos.

Mediante ao atual cenário econômico, solicitamos a autorização deste comitê, para ser realizadas realocações de recursos que forem necessários, sempre alinhados com os indicadores e após análises, com o intuito de uma melhor performance da carteira e assim superar a meta atuarial.

Conforme já mencionado em reuniões anteriores, posiciono o Comitê, como também o Sr. Presidente do Instituto, que o RPPS deveria contratar um Jurídico especializado em fundos, para as devidas providencias com medidas cautelares, que forem necessárias, relativo aos fundos Estressados que o Instituto possui, pois dos 04(quatro) que possuímos 03 já se encontra em liquidação.

Não havendo mais assuntos a serem deliberados, os trabalhos são encerrados. Todos os itens, foram debatidos e aprovados por unanimidade. Do que, para constar foi lavrada a presente Ata que lida e achada conforme, vai assinada por todos os presentes.



**CMPREV - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do
Município de Cândido Mota/SP**

Rua: Antônio Pipolo Sobrinho, nº 603 - Telefone: 3341-1059 - email:
prev@candidomotaprev.com.br

Comitê de Investimentos

Horst Gunther Muller

Eduardo Faria

Presidente do Instituto de Cândido Mota

Mauricio Mario Alcântara

Diretor Administrativo Financeiro

Jovane Bordim

Assessora de Investimentos

Josiane Rossi

GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
CNPJ Nº 17.013.985/0001-92

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.690, de 04 de junho de 2014, na qualidade de instituição administradora (“ADMINISTRADORA”) do GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIO (“FUNDO”), inscrito no CNPJ/ME nº 17.013.985/0001-92, vem convocar V.Sas. para participar, de forma Não Presencial, via Manifestação de Voto, da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“Assembleia Não Presencial”), a ser realizada em **primeira convocação no dia 1º de dezembro de 2023, às 10h00, e, caso não tenha quórum suficiente, em segunda convocação no dia 08 de dezembro de 2023, às 10h00, exclusivamente com envio de voto**, para deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

ORDEM DO DIA:

Em virtude do Fundo se encontrar em Fase de Liquidação, aprovada no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, datada de 21 de dezembro de 2018, e que a Gestora deseja obter a recuperação dos ativos que compõem a carteira do fundo, bem como de viabilizar sua liquidez, nos termos do Plano de Liquidação, já aprovado, e considerando que a Gestora, no cumprimento do Plano de Liquidação, vislumbrou a oportunidade de negociar 2 (dois) ativos integrantes da carteira do Fundo, quais sejam: **RBDU Araçatuba / Eurowan**, cabe aos Cotistas deliberarem:

- (i) Pela venda dos Ativos, os quais serão pagos em moeda corrente nacional, diretamente na conta do Fundo, nos termos da Proposta, constante no material de apoio - Anexo I do presente Edital;
- (ii) a autorização para a Administradora e a Gestora adotarem todas as medidas necessárias para implementação, caso os itens acima sejam aprovados.

O voto deverá ser assinado e encaminhado para os e-mails: cm.assembleiasfundos@cmcapital.com.br e juridicodtvm@cmcapital.com.br, até às 18h00, do dia 30 de novembro de 2023. As assinaturas serão confirmadas conforme cadastro realizado junto à Administradora.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 21 de novembro de 2023.

Atenciosamente,

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO GGR PRIME I
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS.

CNPJ Nº 17.013.985/0001-92

MATERIAL DE APOIO ELABORADO PELA GRAPHEN INVESTIMENTOS



GGR PRIME I FIDC

**Material de Apoio
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

Novembro de 2023

[Handwritten signatures in blue ink]

**Pauta: Proposta para Alienação
de Ativos integrantes
da carteira do GGR PRIME I FIDC**



Material de Apoio AGC – PRIME FIDC



- **Situação atual do Ativo RBDU ARAÇATUBA**
 - **Instrumento:** Debêntures
 - **Garantidores:** Teixeira & Holzmann Ltda., Marcos Fabian Holzmann e Ivana Teixeira Holzmann
 - **Emissor:** RBDU – Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S/A
 - **Valor da Emissão:** R\$ 12.500.000,00
 - **Prazo da Emissão:** 36 meses
 - **Data da Emissão:** 24 de junho de 2015
 - **Vencimento:** 24 de junho de 2018
 - **Remuneração:** IPCA + 10% ao ano.
-
- A operação foi constituída por Debentures de emissão da RBDU – Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., sendo que a escritura de emissão das debentures foi devidamente constituída, assim como seus dois aditivos posteriores, portanto, formalmente bem celebrada.
 - As garantias da operação são: a alienação fiduciária de ações de quotas da empresa Teixeira & Holzmann Ltda., alienação fiduciária de ações da própria RBDU, alienação fiduciária de Imóvel (matrícula nº 90.032 e seus desmembramentos), cessão fiduciária de recebíveis de unidades já comercializadas do próprio empreendimento e fiança dos sócios. As garantias foram devidamente formalizadas e registradas.
 - A RBDU deixou de efetuar o pagamento de parcelas devidas de juros e amortização em 2018, pelo que, após deliberação em assembleia de debenturistas, resultou na notificação da emissora para que efetuasse o imediato pagamento sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Material de Apoio AGC – PRIME FIDC

- Em outubro de 2019 que o Juízo finalmente autorizou a penhora de imóveis, limitando a 113 lotes do empreendimento desenvolvido pela RBDU, afirmando que só após a avaliação destes é que se poderia decidir sobre a penhora de outros, para evitar excessos. No entanto o cartório de registro de imóveis apresentou uma devolutiva informando que não seria possível efetuar a penhora de alguns imóveis, já que já não estavam mais em propriedade da RBDU, assim, o Juízo retificou a ordem para penhorar 101 lotes.
- Destes 101 lotes, sobre 60 a penhora recai sobre apenas 1% do imóvel, já que esta é a cota parte de propriedade da RBDU, os outros 99% eram de propriedade da RFP Empreendimentos Imobiliários Ltda, empresa que era proprietária da gleba e, portanto, permutante de lotes.
- A RFP, anuente da Alienação Fiduciária dos imóveis do empreendimento em garantia da operação, procurou o Fundo para propor uma negociação. Concomitantemente, a RFP ajuizou uma ação contra a RBDU visando obter tutela judicial para administrar o empreendimento, receber os valores dos adquirentes oriundos dos lotes comercializados e a serem comercializados, bem como, autorização para vendê-los. O pedido foi deferido. Contudo, em razão dos direitos do Fundo decorrentes da própria operação e das penhoras obtidas no processo, havia um potencial conflito de interesses entre o Fundo e a RFP, mas, também havia um interesse em comum, a finalização do empreendimento, isso porque esta seria a única forma de ambos recuperarem seus investimentos.
- O Fundo financiou a RBDU com dinheiro, já a RFP com o terreno do imóvel. Assim, as partes chegaram a um acordo que consistia no seguinte:
 - O Fundo reconheceu e concordou que a fração dos recebíveis da RBDU correspondente a 72,10% do total dos recebíveis, os quais estavam integralmente cedidos em garantia da operação fossem destinados para a conclusão das obras, destinados a uma conta vinculada;
 - A regra acima era válida para todos os lotes remanescentes do empreendimento, exceto para os que haviam sido cedidos à RFP e os que haviam sido alienados fiduciariamente ao Fundo;



Material de Apoio AGC – PRIME FIDC



- A RFP renunciou aos seus 99% dos imóveis dados em alienação fiduciária ao Fundo, os quais já estavam com o 1% de propriedade da RBDU penhorados na ação de execução do fundo;
 - O fundo daria quitação parcial da dívida cobrada em sua ação contra a RBDU no exato valor dos imóveis adjudicados, ou seja, os 60 imóveis penhorados que eram originalmente garantias da operação via alienação fiduciária;
 - Após o término das obras, o fluxo de recebíveis deveria voltar ao status original (cedidos ao Fundo);
 - A RFP deveria apresentar os relatórios mensais de despesas e evolução da obra, quinzenalmente os relatórios de prestação de contas com relação às unidades que foram comercializadas, o relatório dos valores que foram obtidos junto à instituição financeira e relatório que comprove a destinação deste recurso, sob pena de suspensão do acordo;
- O acordo foi homologado pelo Juízo em maio de 2020 e a avaliação dos imóveis penhorados na ação de execução foi homologada em setembro de 2020.
 - No total, o Fundo alcançou 60 lotes da RBDU através de uma penhora sobre os imóveis que eram garantia da operação, sendo que 06 desses foram utilizados para pagamento devido aos advogados da causa. Portanto, 54 lotes ficaram para o Fundo. A venda desses foi dada em i) uma venda de 49 lotes em bloco, em uma só tacada, para um investidor local e ii) venda de 05 lotes "avulsos". Todo o montante da venda desses 54 lotes já foram recebidos pelo fundo (vendas realizadas já na gestão da Graphen – aprox. R\$ 12 milhões)
 - O processo de execução continuou seu curso para satisfação do saldo remanescente, os advogados continuaram buscando bens disponíveis para penhora, mas até o momento não encontraram nenhum bem livre.

Material de Apoio AGC – PRIME FIDC



- Ao assumir a gestão do Fundo, a Graphen logo se deparou com uma surpresa negativa sobre a relação do Fundo com a RFP. Não havia nenhuma informação de que os antigos gestores tinham acompanhado de perto a conclusão do acordo com a RFP, ou seja, não acompanharam, nem exigiram os relatórios devidos pela RFP para verificar se estavam dando a correta destinação aos recursos decorrentes da venda de unidades.
- Insatisfeita com os relatórios então disponibilizados, os quais não possuíam nem mesmo uma formatação compreensível, a Graphen tentou contato direto com a RFP para se apresentar a cobrar o envio de relatórios históricos sobre a evolução das obras e vendas de unidades. Contudo, a RFP ignorou por completo nossas tentativas. Com isto, foi elaborada uma ação, protocolada em março de 2022, através da qual se pretendia obter a condenação da RFP à prestação de contas sobre a evolução das obras e administração da venda de unidades.
- Até o momento a RFP não apresentou documentos que levem a qualquer conclusão, o Juízo não analisou os documentos apresentados. Nossa experiência aponta para a conclusão de que provavelmente a RFP cometeu algum desvio e pode até ser condenada a indenizar o Fundo, no entanto, a chance de recuperação do crédito desviado é remota. As condições existentes para se construir o arcabouço de provas é muito ruim. O histórico documental praticamente é inexistente.
- Diante destes motivos, o ativo “restante”, depois da venda das 54 unidades, está precificado com 100% de provisão de devedores duvidosos, valendo zero.

Material de Apoio AGC – PRIME FIDC



- **Situação atual do Ativo EUROWAN**
- **Instrumento:** Debêntures
- **Garantidores:** Teixeira & Holzmann Ltda., Marcos Fabian Holzmann e Ivana Teixeira Holzmann
- **Emissor:** EUROWAN Incorporações Imobiliárias SPE S/A
- **Valor da Emissão:** R\$ 12.000.000,00
- **Prazo da Emissão:** 36 meses;
- **Data da Emissão:** 30 de setembro de 2014
- **Vencimento:** 30 de setembro de 2017
- **Remuneração:** IPCA + 9,50% ao ano
- O empreendimento Euro Royal é um loteamento fechado de altíssimo padrão, com arquitetura inspirada em cidades da Europa, tendo como modelo o Palácio de Versalhes e seus jardins e as principais arquiteturas da cidade de Bruges na Bélgica. O empreendimento possui área total de 197.954,78 m² distribuída em 138 lotes, com área, em média, de 1.200 m², além de contar com toda a infraestrutura, centro esportivo com academia de ginástica, piscina coberta e descoberta, quadras de tênis e poliesportiva, salão de festas, píer sobre o lado e espaço kids/teens.
- A operação foi constituída por Debentures de emissão da EUROWAN, sendo que a escritura de emissão das debentures se encontra devidamente formalizada, contendo a assinatura de todas as partes. Foi possível constatar que a alienação fiduciária em garantia das debentures foi devidamente formalizada e registrada na matrícula dos 15 imóveis, conforme prometido na escritura de emissão das debentures. Ainda, a fiança prestada pelos Srs. Marcos Fabian Holzmann, Ivana Zelinda Teixeira Holzmann foi devidamente constituída. Não foi possível confirmar a constituição dos demais instrumentos de garantia, ou seja, da alienação fiduciária de cotas da empresa e a cessão fiduciária dos recebíveis.

Material de Apoio AGC – PRIME FIDC

GRAPHEN
INVESTIMENTOS



- A Eurowan deixou de efetuar o pagamento de parcelas devidas de juros e amortização, por isso, após notificação exigindo o cumprimento, foi declarado o vencimento antecipado da dívida e proposta a ação de execução de título extrajudicial em dezembro de 2018 em face da Eurowan Incorporações Imobiliárias SPE S.A., Teixeira & Holzmann Ltda, Marcos Fabian Holzmann e Ivana Zelinda Teixeira Holzmann para a cobrança da dívida.
- Os advogados do Fundo pleitearam a penhora de uma série de imóveis onde os executados figuram como proprietários ao menos de uma parte, onde estão inclusos os imóveis dados em garantia através da alienação fiduciária ao Fundo. A partir do momento em que as penhoras foram registradas, começaram a surgir nos autos, manifestações pedindo sua baixa, sob a alegação de que os imóveis já haviam sido vendidos a estes terceiros proponentes destas manifestações, de forma que, ao avaliar a veracidade das informações sobre a aquisição, através da análise dos contratos e comprovantes de pagamento, o Fundo foi liberando alguns imóveis penhorados para evitar sucumbência processual.
- No total são 15 imóveis da Garantias da Operação que aguardam a avaliação e alienação, de acordo com o que foi expedido em março de 2021. Apesar de haver uma ordem de penhora e, inclusive, de avaliação dos bens, até o momento ainda não há uma definição sobre o valor destes imóveis, o que impede sua expropriação.
- Atualmente, o processo está em procedimento de avaliação que está demorando muito mais do que o esperado, já que o Juízo de São Paulo cometeu reiterados erros ao expedir os documentos necessários, por exemplo, não indicando a lista completa de imóveis a serem avaliados.
- Há uma perspectiva otimista quanto ao valor de avaliação dos imóveis, mas, certamente, não serão suficientes para fazer frente à dívida executada.

Material de Apoio AGC – PRIME FIDC



Resumo da Proposta de Aquisição dos Ativos

- Em dezembro de 2022, a Graphen recebeu uma proposta para a aquisição dos créditos detidos contra as empresas do Grupo Teixeira & Holzmann (RBDU e Eurowan), apresentada por um empresário conhecido no ramo de aquisição de créditos em recuperação, com foco no segmento imobiliário. À época, a proposta era de R\$ 21 milhões, pagos parcelados em 48 parcelas e sem garantia, apenas aval do proponente. Obviamente, a proposta foi negada de bate-pronto, concluindo que o valor era insuficiente, esperando, naturalmente, que o proponente pudesse melhorar o valor ofertado e a forma de pagamento.
- Assim, a Graphen deu início ao trabalho de lapidação da proposta (ajuste fino), levando em consideração o estado dos processos judiciais para recuperação dos créditos e saldo devedor das operações. Foi exigido, além de preço e forma de pagamento convenientes, que fosse incluída garantia imobiliária e atualização monetária para o saldo a prazo e despesa advocatícia (honorários e sucumbências) ficando a cargo do comprador, o que foi aceito pelo proponente.
- Após as últimas tratativas, a proposta vigente restou a seguinte:
 - **Comprador:** SPE Paranaguá Ltda
 - **Objeto:** Aquisição dos créditos: (i) debêntures emitidas pela RBDU Araçatuba Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. e (ii) debêntures emitidas pela EUROWAN Incorporações Imobiliárias SPE S.A.
 - **Preço de Aquisição:** **R\$ 29.100.000,00**
 - **Deduções:** **R\$ 5.090.000,00**, sendo o grosso despesas de IPTU atrasados Eurowan, condomínios atrasados Eurowan, agente fiduciário Eurowan e RBDU, escrituração Eurowan, entre outras inerentes aos imóveis.
 - **Preço Líquido:** **R\$ 24.010.000,00**

Material de Apoio AGC – PRIME FIDC



- **Forma de Pagamento:** R\$ 2.401.000,00 à vista;
R\$ 4.802.000,00 em até 12 meses;
R\$ 7.203.000,00 em até 24 meses; e
R\$ 9.604.000,00 em até 36 meses.
 - **Atualização Monetária:** IPCA + 6,00% a.a.
 - **Garantia ao Pagamento Parcelado:** Alienação Fiduciária de 15 lotes do empreendimento The Euro Royal.
 - **Custos e Despesas Advocatícias:** Integralmente absorvida pelo comprador.
-
- A Graphen deu início ao trabalho de levantamento das despesas inerentes à operação e aos imóveis relacionados as operações que resultaram no montante de, aproximadamente, R\$ 5 milhões, conforme citado acima, uma vez que o comprador precisa receber livre e desembaraçado, sem débitos. Ainda, fez um estudo minucioso para entender a melhor forma de viabilizar a garantia imobiliária do saldo remanescente da operação. Resolveu-se que alienação fiduciária funciona perfeitamente. Por fim, fez reuniões para explicar a cessão ao escritório patrono de ambas as ações de execução, o que foi prontamente compreendido e chancelado por eles.
 - Importante lembrar que os ativos desta proposta estão precificados, atualmente, como valor justo na carteira do Fundo, pouco acima de R\$ 19 milhões.

Material de Apoio AGC – PRIME FIDC



Observações Relevantes e Conclusão

- Todos os ativos foram negociados diretamente entre Graphen e os potenciais proponentes, não havendo, portanto, intermediários e, como consequência, custo de corretagem para o fundo. Custo de intermediação zero!
- Ainda, analisando o retorno do negócio, conclui-se que a proposta existente hoje traz para o fundo um retorno de 45% em relação ao valor justo apropriado na carteira do fundo. Abaixo o quadro que exemplifica este resultado:

	Carteira (preço justo)	Proposta
Proposta	20,0	29,0 ↑ 45,0%

* valores aproximados (em milhões)

- Além do retorno sobre o investimento citado acima, também é importante ser levado em conta a forma que a Graphen negociou a questão dos honorários advocatícios e suas respectivas sucumbências. Os ativos não sofrerão desconto de despesas jurídicas, uma vez que, de forma estratégica, a Graphen conseguiu que todas estas custas sejam arcadas pelo comprador. Em nossa projeção, trata-se de uma economia de, aproximadamente, R\$ 2.000.000,00 para o fundo.
- Por fim, outro ponto importante é a economia de custos inerentes às transferências precárias ou definitivas de imóveis no trâmite dos processos judiciais (escrituras, ITBIs, registros em RGIs etc) que o fundo não precisara despendar, além de comissões e corretagens na venda de unidades angariadas futuramente pelo fundo no âmbito das execuções que não mais existirão.
- Assim, após todo o exposto acima, a conclusão da gestora é de que a aceitação da transação é recomendada, principalmente, quando se leva em conta toda a problemática dos ativos, o cenário atual do mercado e das execuções. E, sendo assim, o Comitê Estratégico de Gestão da Graphen aprovou por unanimidade a oferta.



Carteira consolidada de investimentos - base (Outubro / 2023)

Produto / Fundo	Resgate	Carência	Saldo	Particip. S/ Total	Cotistas	% S/ PL do Fundo	Enquadramento
CAIXA BRASIL 2024 IV TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA F...	D+0	15/08/2024	2.131.278,10	2,10%	303	0,06%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
CAIXA BRASIL 2027 X TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FI...	D+0	17/05/2027	3.738.047,18	3,69%	48	1,87%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
CAIXA BRASIL GESTÃO ESTRATÉGICA FIC RENDA FIXA	D+0	Não há	14.326.752,04	14,13%	791	0,28%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
CAIXA BRASIL IDKA IPCA 2A TÍTULOS PÚBLICOS FI RE...	D+0	Não há	3.454.744,80	3,41%	863	0,07%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
CAIXA BRASIL IDKA PRÉ 2A FIC RENDA FIXA LP	D+0	Não há	6.918.497,99	6,82%	48	3,35%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
CAIXA BRASIL IMA-B 5 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA F...	D+0	Não há	3.592.029,65	3,54%	926	0,05%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
CAIXA BRASIL IMA-B TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIX...	D+0	Não há	7.317.844,86	7,22%	769	0,15%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
CAIXA BRASIL IRF-M 1 TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA F...	D+0	Não há	6.927.111,33	6,83%	1.186	0,09%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
CAIXA BRASIL TÍTULOS PÚBLICOS FI RENDA FIXA LP	D+0	Não há	12.619.529,63	12,45%	730	0,10%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'
BB PERFIL FIC RENDA FIXA REFERENCIADO DI PREVIDE...	D+0	Não há	2.351.548,56	2,32%	1.125	0,02%	Artigo 7º, Inciso III, Alínea 'a'
CAIXA BRASIL DISPONIBILIDADES FIC RENDA FIXA SIM...	D+0	Não há	2.692.899,83	2,66%	360	0,34%	Artigo 7º, Inciso III, Alínea 'a'
CAIXA BRASIL FI RENDA FIXA REFERENCIADO DI LP	D+0	Não há	8.567.916,02	8,45%	983	0,06%	Artigo 7º, Inciso III, Alínea 'a'
CAIXA BRASIL MATRIZ FI RENDA FIXA	D+0	Não há	9.259.494,38	9,13%	436	0,16%	Artigo 7º, Inciso III, Alínea 'a'
MZL IMA-B FI RENDA FIXA	D+31 ou...	30 dias	59.946,82	0,06%	7	7,12%	Artigo 7º, Inciso III, Alínea 'a'
GGR PRIME I FIDC SÊNIOR 1	D+1601	29 dias	3.840.975,91	3,79%	33	3,06%	Artigo 7º, Inciso V, Alínea 'a'
CAIXA CONSUMO FI AÇÕES	D+4	Não há	70.340,84	0,07%	6.280	0,07%	Artigo 8º, Inciso I
CAIXA SMALL CAPS ATIVO FI AÇÕES	D+4	Não há	116.509,80	0,11%	5.617	0,02%	Artigo 8º, Inciso I
CAIXA CAPITAL PROTEGIDO BOLSA DE VALORES V FIC M...	D+2 du	720 dias	1.129.373,00	1,11%	583	0,63%	Artigo 10º, Inciso I
CAIXA CAPITAL PROTEGIDO CESTA AGRO FIC MULTIMERC...	D+2 du	806 dias	535.774,87	0,53%	606	0,39%	Artigo 10º, Inciso I
CAIXA JUROS E MOEDAS FIC MULTIMERCADO LP	D+0	Não há	6.008.571,92	5,93%	2.785	0,44%	Artigo 10º, Inciso I



CRÉDITO
& MERCADO

Carteira consolidada de investimentos - base (Outubro / 2023)

Produto / Fundo	Resgate	Carência	Saldo	Particip. S/ Total	Cotistas	% S/ PL do Fundo	Enquadramento
W7 FIP MULTIESTRATÉGIA	Não se ...	Não se aplica	2.758.790,62	2,72%	28	2,24%	Artigo 10º, Inciso II
REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS FII - RMAI11	Não se ...	Não se aplica	2.977.688,64	2,94%		1,23%	Artigo 11º
Total para cálculo dos limites da Resolução			101.395.666,79				
DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS			0,01				Artigo 6º
		PL Total	101.395.666,80				



Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da CRÉDITO E MERCADO CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS.. As informações aqui contidas, tem por somente, o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis.

A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais.

As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre o(s) produto(s) mencionado(s), entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros exigidos legalmente. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas aos objetivos, aos riscos e à política de investimento do(s) produto(s). Todas as informações podem ser obtidas com os responsáveis pela distribuição, administração, gestão ou no próprio site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) através do link: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

Sua elaboração buscou atender os objetivos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil de investidor.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM.

A contratação de empresa de Consultoria de Valores Mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a Consultoria de Valores Mobiliários a prestação dos serviços de ORIENTAÇÃO, RECOMENDAÇÃO E ACONSELHAMENTO, DE FORMA PROFISSIONAL, INDEPENDENTE E INDIVIDUALIZADA, SOBRE INVESTIMENTOS NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CUJA ADOÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO SEJAM EXCLUSIVAS DO CLIENTE (Resolução CVM nº 19/2021).

Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no Art. 3º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria MTP nº 1.467/2022, art. 84, inciso III, alínea "a".

Os RPPS DEVEM, independente da contratação de Consultoria de Valores Mobiliários, se adequar às normativas pertinentes e principalmente a Portaria MTP nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.