

# 4a AGD Serra das Vacas

Eólica Serra das Vacas S.A.

# Agenda

## **1. Operação do complexo**

- 1.1. Geração de energia e disponibilidade;
- 1.2. Principais ações de manutenção;

## **2. Alteração de controle - GTIS Partners**

## **3. Pré-Pagamento FINEM - Fase 1**

- 3.1. Motivação;
- 3.2. Estrutura da nova dívida;
- 3.3. Alteração na estrutura de garantias das debêntures atuais;
- 3.4. Alteração na estrutura dos covenants das debêntures atuais;

- 3.5. Novo covenant para distribuição de recursos ao acionista;

## **4. Assembléia geral de debenturistas**

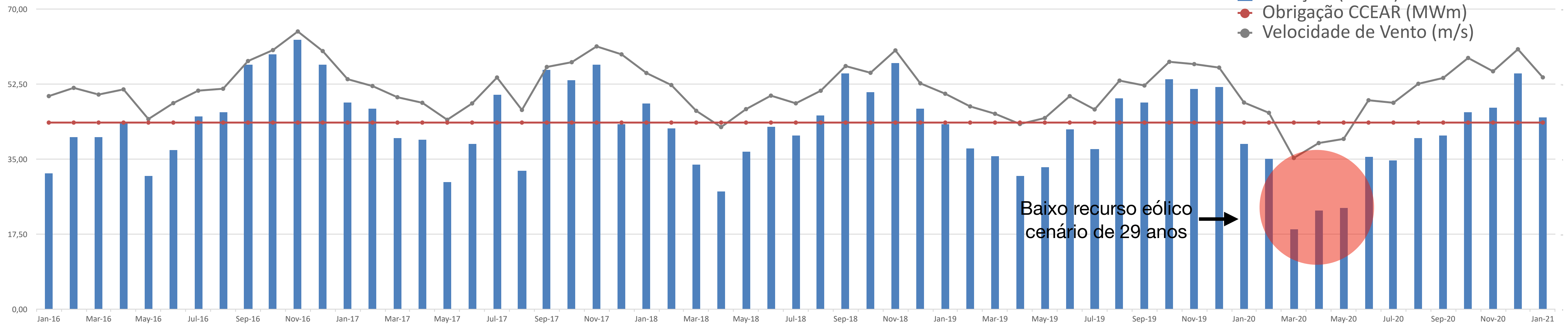
- 4.1. Principais itens;
- 4.2. Itens adicionais;

# Operação do complexo

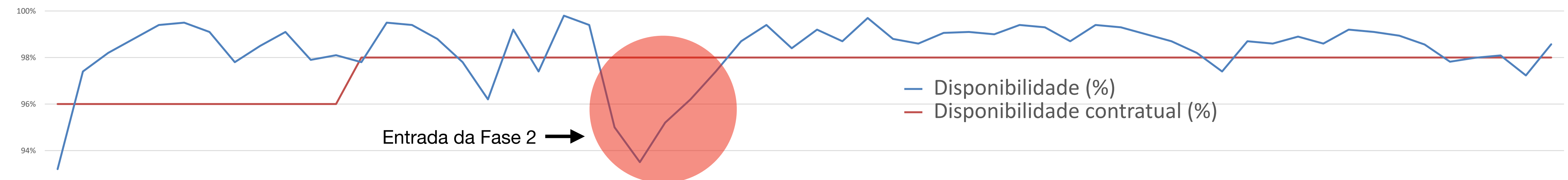
# Operação do complexo

## Geração de energia e disponibilidade

Geração (MWm) e Velocidade de Vento (m/s)



Disponibilidade



	Disponibilidade 2016	Disponibilidade 2017	Disponibilidade 2018	Disponibilidade 2019	Disponibilidade 2020
Contratual	96,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Entregua	98,08%	97,82%	98,28%	98,85%	98,47%

# Operação do complexo

## Principais ações de manutenção de 2020

- Troca de pitch bearings;
- Troca de main bearing;
- Troca de gearbox;
- Análise geral de óleo e graxa nos Gearboxes;
- Ações rotineiras de troca de baterias;
- Inspeções internas e externas nas pás;
- Termografia e inspeção visual rigorosa em toda a Planta;
- Reforma preventiva de transformadores unitários;

# Operação do complexo

## Imagens das ações



Alteração de controle  
Apresentação GTIS Partners

# GTIS Partners – Plataforma de Investimentos no Brasil e Estados Unidos com escritórios globais

Desde o início de suas atividades em 2005, a GTIS Partners aumentou o seu time para 84 funcionários divididos entre seus sete escritórios, com US\$ 4,1 bilhões em ativos brutos sob gestão no Brasil e Estados Unidos<sup>1</sup>

## Estados Unidos

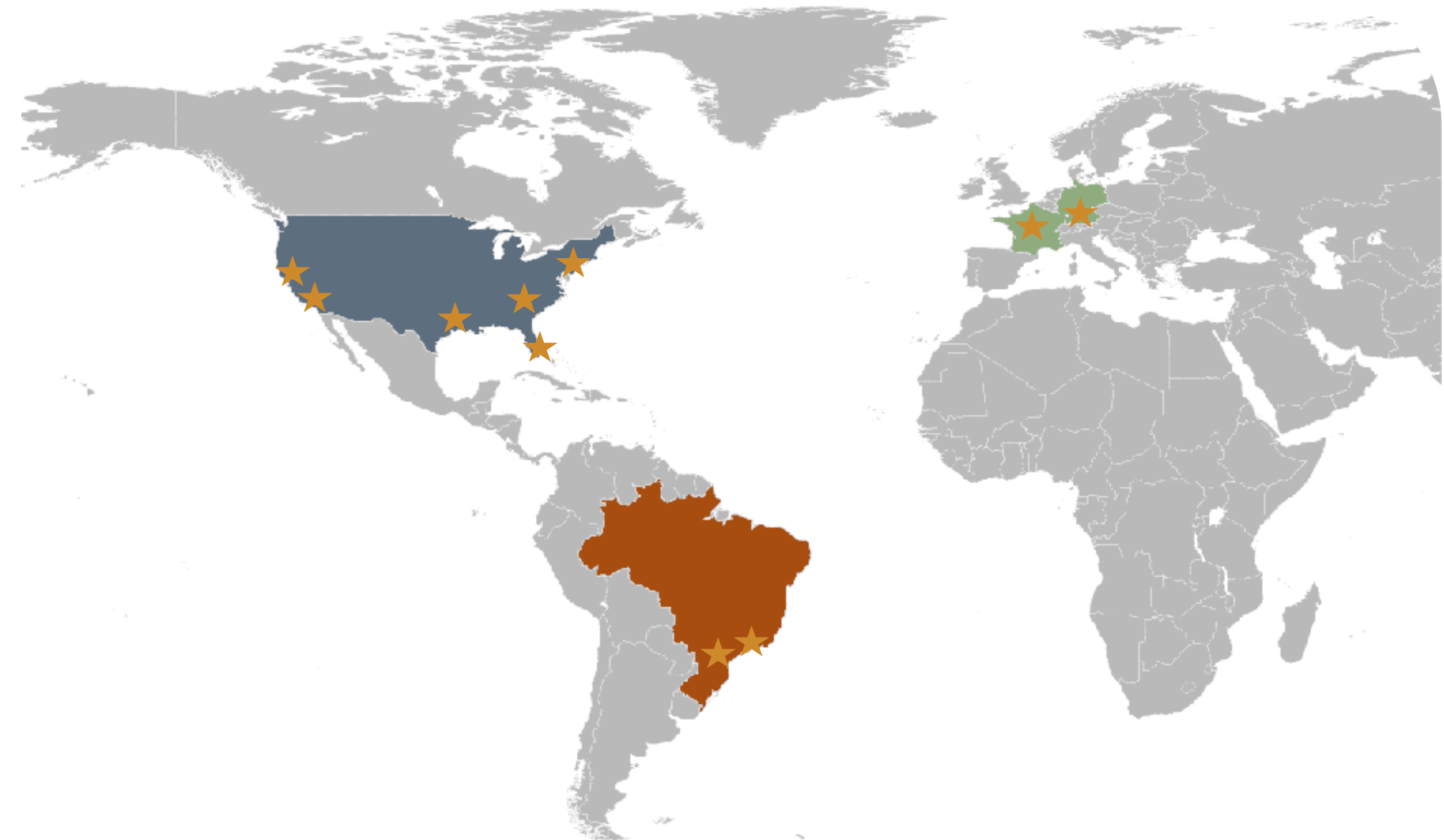
- Sede em Nova York (EUA)
- Investimentos em mais de 100 ativos e cujo portfolio abrange 40 dos principais mercados do país
- Experiência em toda estrutura de capital

## Brasil

- Foco em São Paulo e Rio de Janeiro
- 38 Funcionários
- Investimentos em mais de 100 ativos abrangendo setores residenciais, de escritório, hospitalidade e logísticos

## Europa

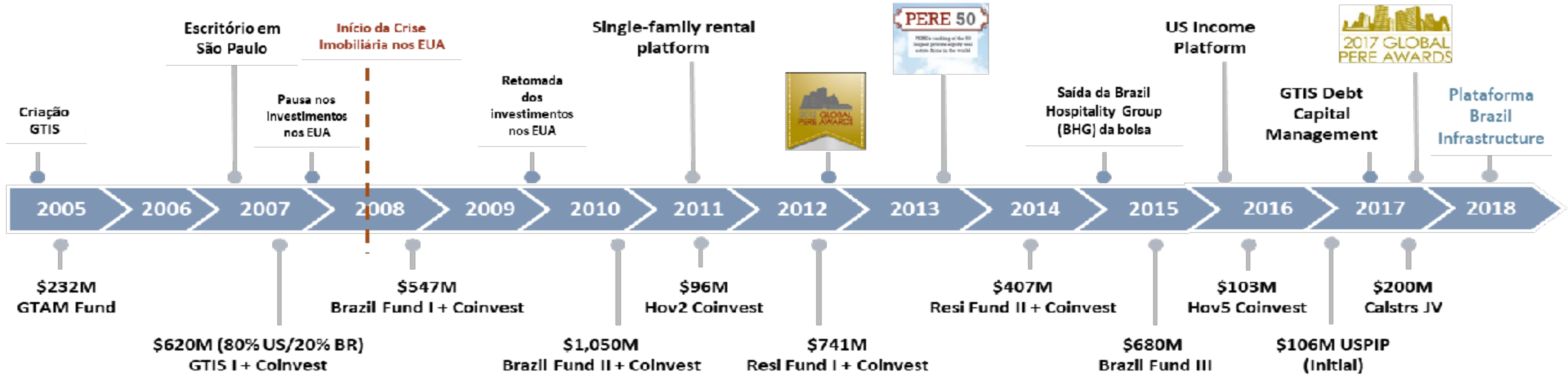
- Equipe de Mercado de Capitais dedicada em atender clientes globais de acordo com seus marcos regulatórios
- Veículos de investimento em Luxemburgo em conformidade com a AIFMD, Solvency II, AnIV



Notas: (1) Ativos Brutos sob Gestão diferem dos Ativos Regulatórios sob Gestão, conforme reportado em documentação arquivada para fins regulatórios, e representam o valor bruto de avaliação dos ativos administrados pela GTIS e seus parceiros joint venture no terceiro trimestre de 2020. Os números podem incluir a participação de parceiros em joint ventures com participação minoritária, quando aplicável. Os números também incluem quaisquer compromissos não financiados de Sócios Investidores em contas, fundos e veículos de co-investimento separados da GTIS. Os valores excluem tanto a dívida em nível de bens quanto o capital de giro da joint venture ou entidades que agreguem veículos.



# GTIS Partners investiu oportunisticamente em diferentes ciclos e construiu múltiplas plataformas de investimento



Infinity Office  
São Paulo



Seridó Residencial  
São Paulo



551 W 21 Street  
Nova York, NY



Biscayne Beach  
Miami, FL



One Oak  
São Francisco, CA

# GTIS no Brasil

A atuação da GTIS no Brasil é dividida em duas principais estratégias: Real Estate e Infraestrutura

## Real Estate

- R\$ 6,8 bilhões em patrimônio líquido em mais de 100 ativos
- 1,9 milhão de m<sup>2</sup> divididos em quatro principais segmentos operacionais:
  - Edifícios Corporativos
  - Prédios Residenciais
  - Centros Logísticos
  - Hotéis
- Foco em São Paulo e Rio de Janeiro
- Mercados mais institucionalizados e líquidos



## Infraestrutura

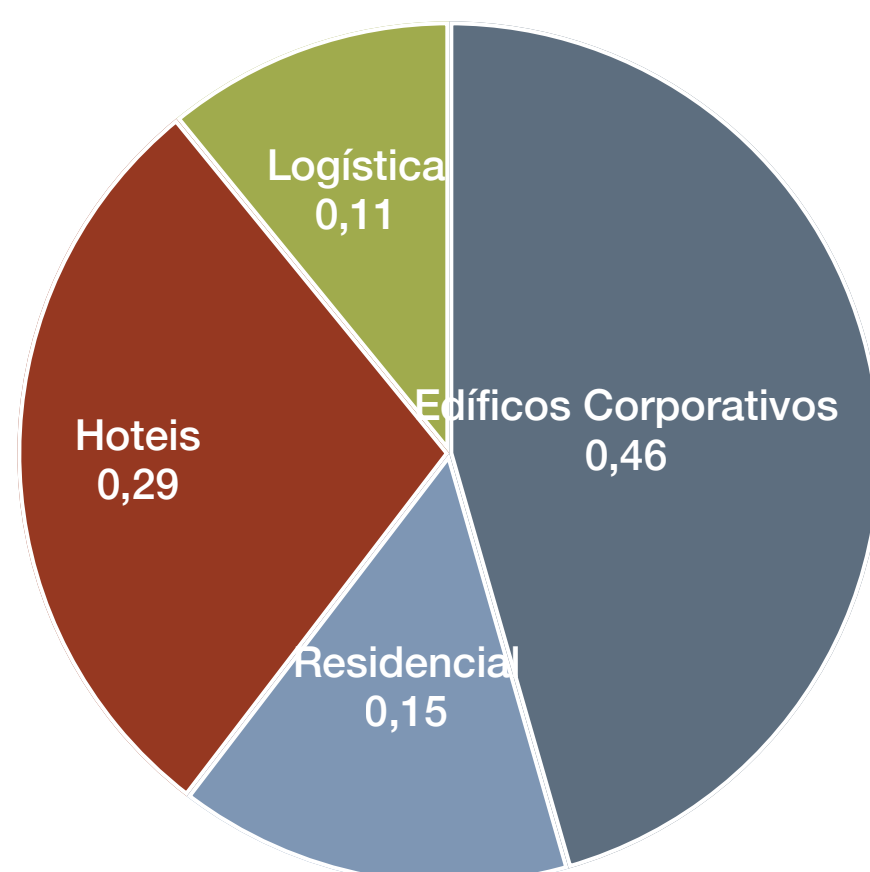
- Segmento criado na GTIS Brasil para buscar oportunidades de investimento principalmente em:
- **Geração de energia renovável:**
  - Parques Eólicos
  - Parques Solares
  - PCHs<sup>1</sup>
- Foco em aquisições de projetos brownfield e o desenvolvimento de projetos greenfield
- Time de grande experiência em transações no setor elétrico
- 7,8 GW de capacidade instalada em projetos greenfields sob exclusividade da GTIS:
  - 3.250 MW de eólica
  - 4.630 MW de solar

# Portfolio de Ativos Imobiliários no Brasil

## Principais Destaques da GTIS Brasil

- Plataforma de investimentos criada em 2005
- R\$ 6,8 bilhões em patrimônio líquido em mais de 100 ativos
- Foco e investimentos no Rio de Janeiro e São Paulo
- Desenvolvimento de projetos e construção são feitos internamente
- Três fundos próprios e quatro co-investimentos

## Divisão setorial dos investimentos



## Edifícios Corporativos

- 19 escritórios com mais de 360.000 m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável)
- Certificação LEED
- Principais inquilinos: Goldman Sachs, Credit Suisse, Apple, Facebook, Bloomberg



## Prédios Residenciais

- 28 edifícios residenciais: 12 alta renda, 6 renda média e 10 de baixa renda
- Total de aproximadamente 14.000 unidades construídas



## Centros Logísticos / Industriais

- 5 projetos logísticos
- Prêmio: Embu II recebeu a premiação pelo Golden Trowel<sup>1</sup> na categoria “Planice e Nivelamento”
- Acima de 500.000 m<sup>2</sup> de ABL



## Hotelaria

- Um dos mais luxuosos hotéis de São Paulo
- Total de 53 hotéis próprios totalizando aproximadamente 10.000 suítes

# Plataforma diversificada de investimentos

Principais empreendimentos realizados pela GTIS em Real Estate



Infinity  
São Paulo



Vista Guanabara  
Rio de Janeiro



Vista Faria Lima  
São Paulo



Seridó Residencial  
São Paulo

# Plataforma diversificada de Investimentos (cont'd)

Principais empreendimentos realizados pela GTIS em Real Estate e Energia



CA-35 – São Paulo



CA-35 – São Paulo

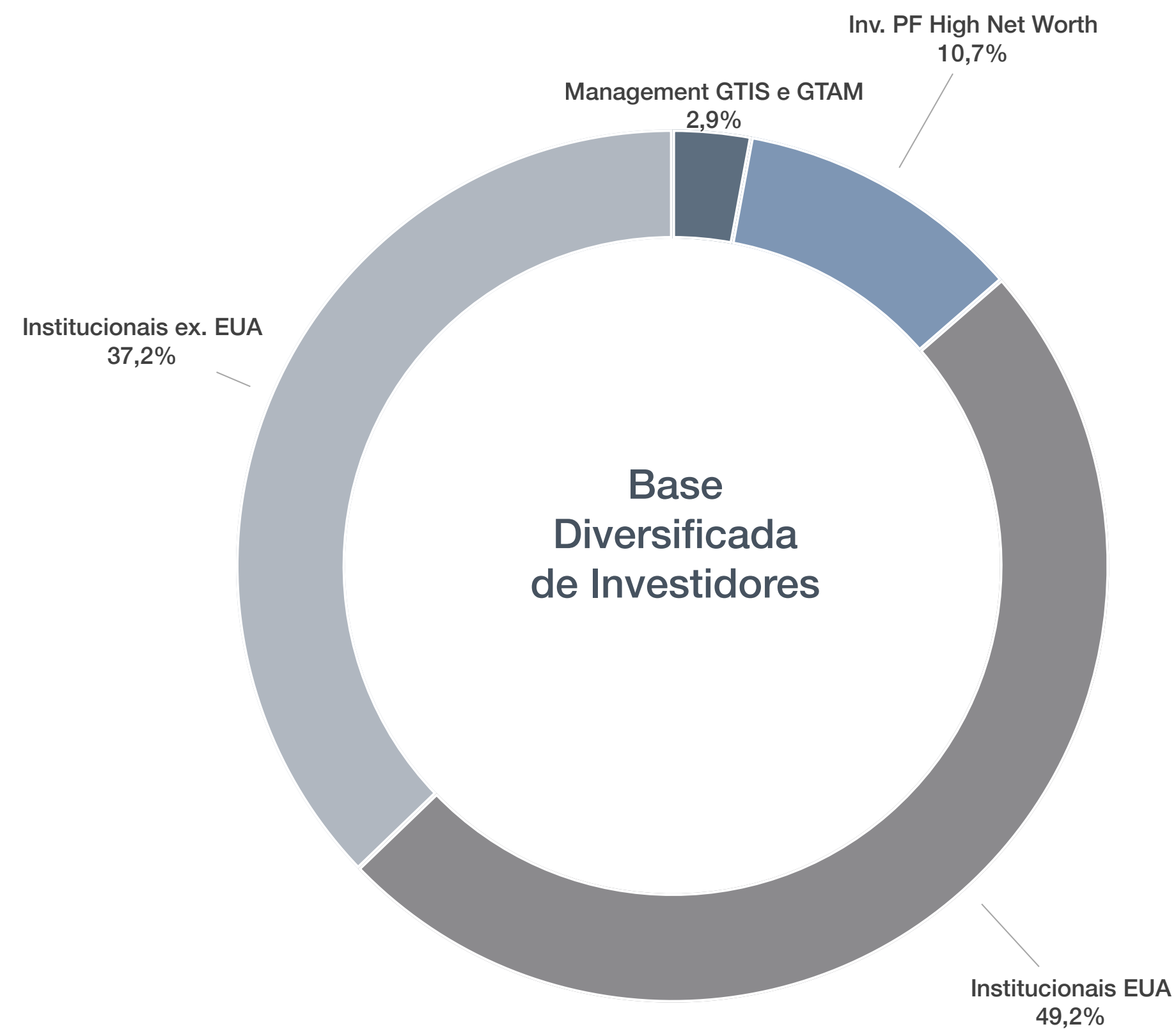


Palácio Tangará – São Paulo



CLE (EMBU I) – São Paulo

# Base diversificada de investidores



A GTIS construiu uma base de investidores que possui desde **investidores institucionais altamente qualificados** até **investidores pessoas físicas High Net Worth**, com foco específico em investimentos nos setores de real estate e infraestrutura



Os maiores LPs investem com a GTIS desde a sua criação, tendo participado em fundos com diversas estratégias e/ou veículos de co-investimento



A GTIS apresenta **elevado nível de governança e compliance**, além de possuir **presença local e equipe verticalizada**, atributos que contribuíram para a formação de uma base diversificada de investidores

# GTIS Brazil Renewables – Time Senior

A plataforma GTIS Brazil Renewables é liderada por cinco membros seniores com +90 anos de experiência em investimentos no Brasil.



**Tom Shapiro**  
Presidente e CIO

- Anteriormente Senior Managing Director na Tishman Speyer, membro dos Comitês de Investimento e de Administração
- Geriu GTS Properties, JV entre Tishman e Goldman Sachs
- 30 anos de experiência no setor de real estate
- 18 anos de experiência em investimentos no Brasil



**Josh Pristaw**  
Senior Managing Director  
Head de Capital Markets,  
Co-Head of GTIS Brazil

- Anteriormente Principal e Co-Head de Aquisições na Coventry Real Estate Advisors, membro do Comitê de Investimento
- Começou carreira no setor de real estate no Lehman Brothers na divisão de Investment Banking
- 22 anos de experiência no setor de real estate
- 14 anos de experiência em investimentos no Brasil



**João Teixeira**  
Senior Managing Director  
Co-Head of GTIS Brazil

- Co-Head da GTIS Brazil
- 12 anos como sócio na Birmann, desenvolvedor de escritórios premium em São Paulo
- 6 anos na Brascan, desenvolvedor de escritórios, residenciais e varejo
- 38 anos de experiência de investimento e desenvolvimento no Brasil e América Latina



**Eduardo Klepacz**  
Managing Director  
Head of Infrastructure

- Anteriormente CEO na Cubico Sustainable Investments, tendo gerido um portfólio de ativos de energias renováveis totalizando 620 MW
- Também foi Head da área de Capital Structuring no Banco Santander, responsável pelo investimento proprietário em energia renovável
- +10 anos de experiência em infraestrutura na América Latina

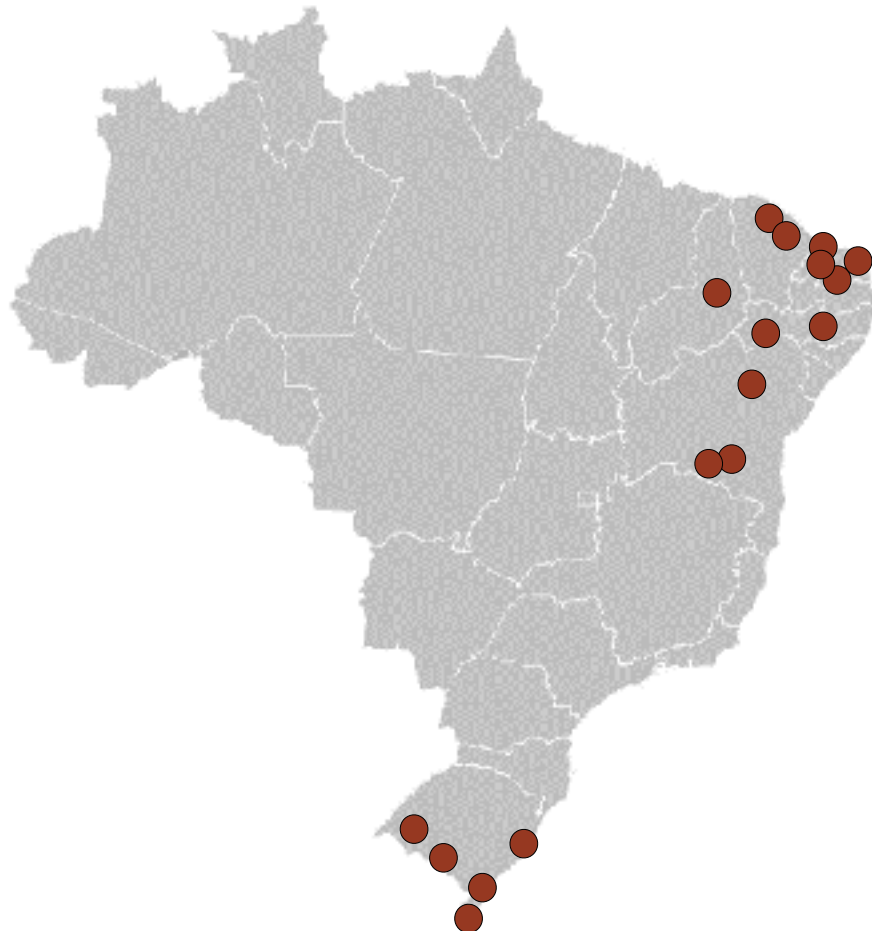
# Eduardo Klepacz

## Managing Director, Head of Infrastructure



- ❖ Eduardo Klepacz é Managing Director da GTIS, e atua como Head da área de Infraestrutura no Brasil
- ❖ Klepacz possui mais de 10 anos de experiência em investimentos em infraestrutura. Por três anos, antes de se juntar à GTIS, Eduardo foi responsável pela criação da Cubico Sustainable Investments, onde atuou como CEO da Cubico Brasil, responsável pelo portfólio de renováveis com US\$350 milhões em capital investido em 620MW e liderou um time de mais de 90 funcionários.
- ❖ Durante seu período na Cubico, Klepacz fechou uma das transações mais notáveis do setor, a aquisição de um portfólio de US\$620 milhões de projetos eólicos da Casa dos Ventos. Ainda na Cubico, ele foi membro dos comitês de Global Investment e de Global Risk/HSE. Cubico é uma empresa global de energia renovável com mais de 2.4GW de capacidade instalada que atua em oito países.
- ❖ Antes de se juntar à Cubico, Klepacz foi o Head de Capital Structuring do Banco Santander, responsável pelo investimento proprietário do banco em energia renovável. Durante os seus oito anos no Santander, Eduardo geriu 1.5GW em investimento de capital em diferentes estágios de desenvolvimento, tanto do escritório de São Paulo como de Madrid, e foi responsável por colocar o Santander como um dos principais *players* no setor de energia.
- ❖ Eduardo Klepacz é formado em Economia pelo IBMEC (Insper) e possui Executive Education pela Haas School of Business – UC Berkeley

### Histórico de Investimentos em Infraestrutura



- +10 projetos renováveis
- ~ US\$ 1,5 bi de Investimento Total
- 1.500 MW Capacidade Instalada
- Time dedicado com +90 funcionários





# GTIS Energia FIP-IE - Regulamento

## Principais Características

- **Capital Autorizado:** R\$ 5.000.000.000,00
- **Prazo do Fundo:** 99 anos
- **Setor Alvo:** Setor de infraestrutura em energia elétrica, incluindo a geração de energia eólica, solar e hidroelétrica, a distribuição e a transmissão de energia elétrica.
- **Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo de geração de energia elétrica serão aqueles relacionados aos setores eólico, solar e hidroelétrico.
- **Público Alvo:** Investidor Qualificado, sejam elas pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior
- **Estrutura de Cotistas:** O Fundo deve ter, no mínimo, 5 Cotistas, sendo que cada Cotista não poderá deter mais do que 40% das Cotas emitidas pelo Fundo ou auferir rendimento superior a 40% do rendimento do Fundo.

## Gestor, Administrador e Consultor de Investimentos

A GTIS está em processo de credenciamento para virar uma Gestora perante a CVM

Durante esse período (“Fase de Transição”), a BRL Trust irá atuar como Gestor e Administrador do FIP-IE e a GTIS atuará como Consultor de Investimentos.

Assim que receber o deferimento da CVM, a GTIS automaticamente se torna Gestor do fundo e a BRL Trust atuará somente como Administrador.



### Cronograma credenciamento Gestora

Atividade	Responsável	Prazo
Análise do pedido	Anbima	29/12/2020
Elaboração e encaminhamento do 1º Ofício	Anbima	30/12/2020
Resposta ao 1º Ofício	Instituição	21/01/2021
Análise da resposta ao 1º Ofício e elaboração do 2º Ofício	Anbima	22/02/2021
Análise e Aprovação do 2º Ofício	CVM	5/3/2021
Encaminhamento do 2º Ofício	Anbima/CVM	8/3/2021
Resposta ao 2º Ofício	Instituição	22/03/2021
Análise da resposta ao 2º Ofício e elaboração do Relatório	Anbima	20/04/2021
Deferimento	CVM	5/5/2021

# GTIS Energia FIP-IE - Prospecto

## GTIS Energia FIP-IE - Prospecto

- O volume da Oferta será de ~R\$ 525.000.000,00
- Os recursos da Oferta serão utilizados para aquisição de 100% da Eólica Serra das Vacas Participações S.A.
- Plataforma com foco em projetos do setor elétrico nas áreas de geração de energia, transmissão e distribuição, especialmente em ativos de geração de fonte renováveis como eólicas, solares e pequenas centrais hidroelétricas
- Aproximadamente 1,2 GW em projetos operacionais já mapeados para aquisições futuras e crescimento da plataforma

### Coordenadores da Oferta



### Assessores jurídicos

**MATTOS FILHO >**

Mattos Filho, Veiga Filho,  
Marrey Jr e Quiroga Advogados

**STOCHE FORBES**

A D V O G A D O S

# Pré-Pagamento do FINEM Eólica Serra das Vacas Fase 1

# Pré-Pagamento FINEM - ESV 1

## Motivação

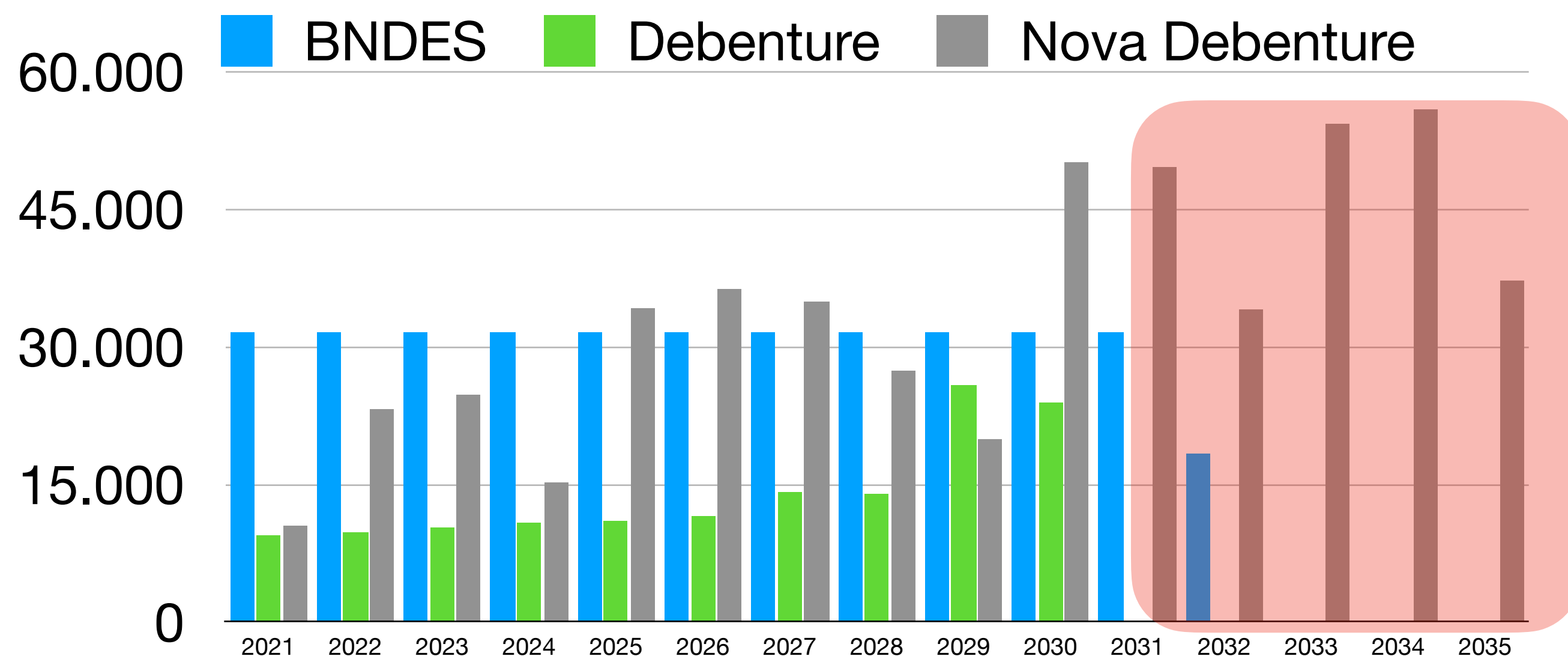
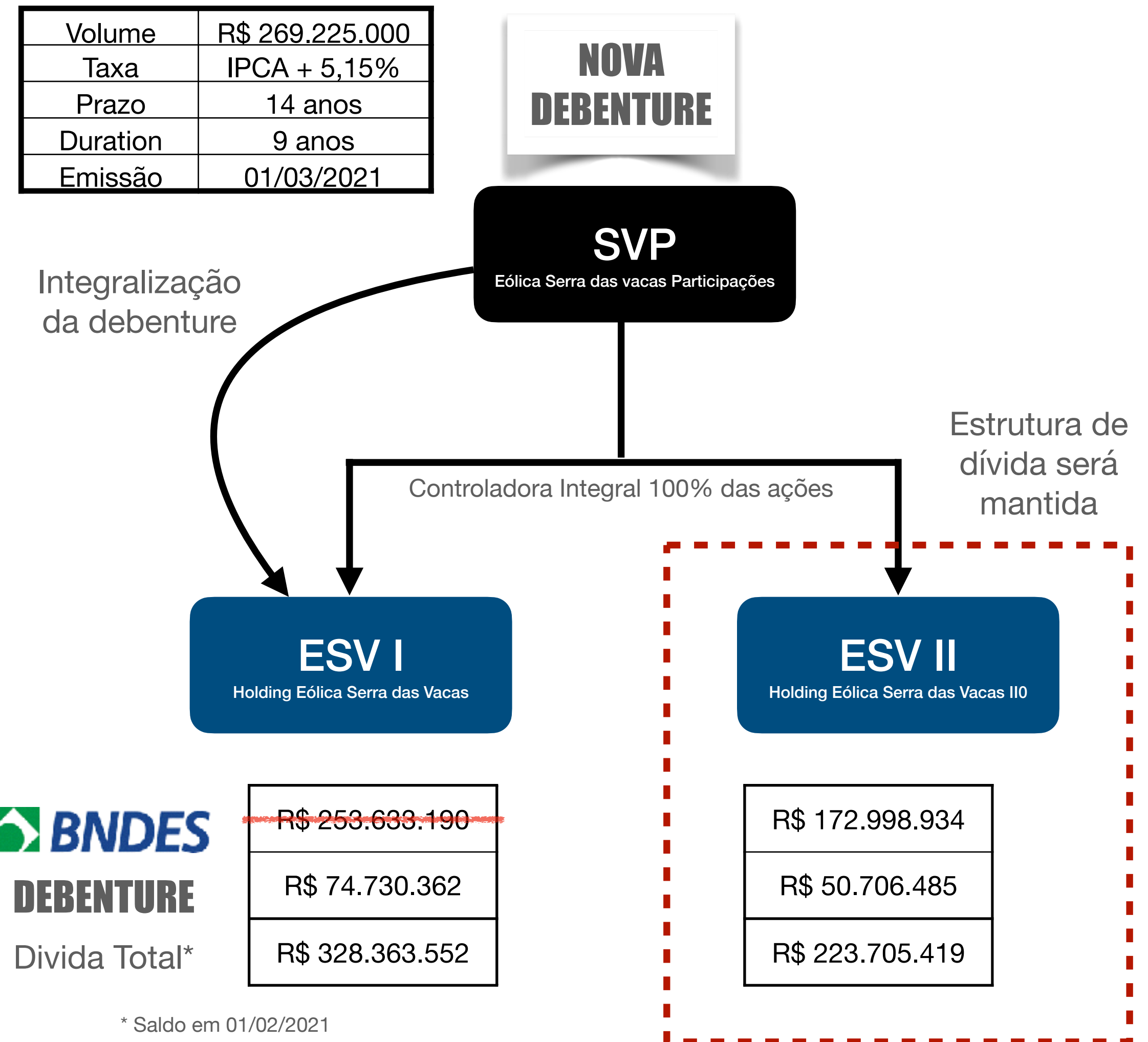
- Reperfilar a dívida de longo prazo melhorando os índices econômicos e ratings;
- Reduzir a alavancagem direta na Holding 1 melhorando a liquidez;

# Pré-Pagamento FINEM - ESV 1

## Estrutura da nova dívida

- Emissão será realizada na Serra das Vacas Participações (SVP);
- Coordenado pelos Bancos Itau BBA e BTG Pactual;

Volume	R\$ 269.225.000
Taxa	IPCA + 5,15%
Prazo	14 anos
Duration	9 anos
Emissão	01/03/2021



# Pré-Pagamento FINEM - ESV 1

## Alteração na estrutura de garantias das debentures atuais

- Garantias das debêntures atuais a serem compartilhadas\*:
  - (a) Penhor de ações da Holding;
  - (b) Penhor de ações das SPEs;
  - (c) Penhor de equipamentos das SPEs;
  - (d) Cessão Fiduciária de recebíveis da ESV 1 e das SPEs;
- Nova cascata de pagamentos
  - (i) Pagamento do O&M GE;
  - (ii) Transferência Conta Provisão Debentures ESV 1 (valor mensal de 1/6 da próxima parcela);
  - (iii) Transferência Conta Provisão Debentures SVP (valor mensal de 1/6 da próxima parcela);
  - (iv) Preenchimento da Conta Reserva Debentures ESV 1 (até atingir saldo mínimo);
  - (v) Preenchimento da Conta Reserva Debentures SVP (até atingir saldo mínimo);
  - (vi) Preenchimento da Conta Reserva O&M (até atingir saldo mínimo);

\* Compartilhamento idêntico ao que as debêntures possuem com o FINEM;

# Pré-Pagamento FINEM - ESV 1

## Alteração na estrutura de covenants das debentures atuais

- A Metodologia do completion Físico-Financeiro não será alterada.
- A Fiança será mantida até o cumprimento dos covenants atuais.
- Incluir a previsão para Autorizar a Redução de Capital e distribuição de dividendos **destinados exclusivamente** ao pagamento da dívida da nova debênture conforme a nova cascata.\*
- Adicionalmente, Incluir a previsão para Redução de Capital e distribuição de dividendos desde que cumpridas as seguintes condições:
  - (i) Atendimento ao ICSD de 1,2 ou complementação na conta Reserva ICSD caso o valor esteja acima de 1,05;
  - (ii) Contas Reserva preenchidas;
  - (iii) Inexistência de inadimplemento;
  - (iv) a manutenção, sem considerar os recursos depositados nas Contas do Projeto, de um caixa livre consolidado na Emissora e nas SPEs (consideradas em conjunto) no valor de, no mínimo, (i) R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) , corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA ou (ii) montante em reais do déficit de energia apurado nas Contas de Energia;
  - (v) ICP igual ou superior a 10%;

\* Desde que a Nova debenture tenha sido Integralizara na Holding e SPEs;

# Pré-Pagamento FINEM - ESV 1

## Novo covenant para distribuição de recursos aos acionistas

- A nova debênture possuirá os seguintes covenants de distribuição de dividendos e redução de capital aos acionistas da Serra das Vacas Participações:
  - 1) Atendimento ao ICSD (índice de cobertura do serviço da dívida) consolidado de 1,20;
  - 2) Preenchimento das Contas Reservas de Energia, caso não tenham sido preenchidas nas SPEs;
  - 3) Inexistência de qualquer inadimplemento nas Eólica Serra das Vacas Holding e Holding 2, bem como na Serra das Vacas Participações;
- Este covenant adicional é uma proteção aos credores atuais, visto que além dos covents atuais terá mais uma etapa a ser cumprida antes da distribuição dos recursos ao acionista;



# Assembléia geral de debenturistas

# Assembléia geral de debenturistas

## Principais itens

- Autorização para alienação do controle indireto da Emissora e SPEs ao GTIS ENERGIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES EM INFRAESTRUTURA;
- Autorização ao pré-pagamento do BNDES;
- Autorização para compartilhamento de garantias com a Debênture emitida Serra das Vacas Participações;
- Alteração do covenant de Redução de Capital e distribuição e dividendos:
  - 1) Para pagamento da debenture emitida pela Serra das Vacas Participações;
  - 2) Caso sejam cumpridas as seguintes condições novas:
    - i. Preenchimento da conta ICSD, caso o ICSD esteja acima de 1,05 e abaixo de 1,2;
    - ii. Manutenção de um caixa mínimo R\$ 3 Milhões ou o deficit de energia contratual, o que for maior.

# Assembléia geral de debenturistas

## Itens adicionais

- Todas as aprovações estarão condicionadas ao Waiver do banco Fiador;
- Criação de novo evento de Inadimplemento proibindo:
  - Alteração do estatuto do FIP-ie
  - Alteração nas condições da Debenture emitida na Serra das Vacas Participações
- Criação e alteração de Contas Reserva e pagamento para acomodar a nova debênture;
- Substituição do BNDES pela nova Debênture nos contratos de garantia e na escritura; (alguns deste itens foram explicitados no Edital conforme solicitação do BNDES)
- Autorização para assinatura do contrato de compartilhamento de infra-estrutura com a Serra das Vacas Fase 3 conforme;