



BRASIL
PLURAL

FUNDO DE INVESTIMENTO DE RENDA FIXA PYXIS INSTITUCIONAL IMA-B

13 de Setembro de 2018

FRAGILIDADES ENCONTRADAS

Identificação de fragilidades relativamente às garantias de cessão fiduciária de recebíveis não especificados e não precificados e referentes à alienação fiduciária de imóvel.

Concentração de ativos em emissores com controle comum.

Compra de CCI para financiar a construção de empreendimento com obras já em atraso, no momento da aquisição do papel pelo Fundo.

Desenquadramento do Fundo.

Ausência de relatórios de rating atualizados para algumas operações.

Operações estruturadas com prestação de serviços por agências classificadoras de risco e empresas de avaliação de imóveis que não atendem os padrões de qualidade adotados pela BRPP. Providenciaremos a contratação dos laudos de avaliação por empresa especializada

ATIVOS

Detalhamento dos Ativos



BRASIL
PLURAL

Ativo 1 – Gestão PYXIS

Inadimplente

Tewal Construtora e Incorporadora Ltda.

- Empresa com sede na cidade de Palmas/TO;
- A Tewal atua no ramo imobiliário, especialmente em Palmas/TO;
- Sócios: Walter Ricardo Wachter (50%) e Vilson Teo (50%).

CCI adquirida pelo Fundo

- CCI nº 1016, integral, série E, com lastro em CCB emitida pela Tewal;
- Emissora e Custodiante: CHB – Companhia Hipotecária Brasileira;
- Agente de garantia: Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda.;
- A captação de recursos objetivou o desenvolvimento de empreendimento residencial situado em Palmas/TO.

Título	CCI 2016
Saldo Devedor	R\$ 5.243.492,34 *
Valor de Emissão	R\$ 9.000.000,00
Data de Emissão	29.11.2016
Primeiro Vencimento	29.12.2017
Vencimento Final	29.11.2018
Taxa	IPCA + 9 % a.a.

Situação atual da CCI

- Operação inicialmente adquirida pelo fundo Illuminati;
- A CCI foi cedida pelo Illuminati ao Pyxis, sem a devida formalização da transferência das garantias;
- A pendência de regularização da cessão da garantia atrasou o repasse de recursos pelos bancos financiadores à Tewal;
- Em função deste atraso, a Tewal tornou-se inadimplente com relação ao pagamento das parcelas a partir de jan/18;
- Recentemente, foi feita a regularização de parte destes pagamentos, restando em aberto PMTs vencidas em jun/18 (parcial), jul/18 e ago/18.

Foi emitido relatório preliminar de rating da operação com validade até 21/03/2018. A agência de risco afirma que somente renovará o relatório após a regularização dos pagamentos.

SITUAÇÃO ATUAL DO EMPREENDIMENTO “VEREDAS DO LAGO”



1: Vista da fachada do edifício.



2: Vista interna da unidade 1702.



3: Vista interna do Mezanino

Obras concluídas em outubro/2017 e habite-se já averbado nas matrículas das unidades

TERMO DE HABITE-SE

I - IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

PROPRIETÁRIO: TEWAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CPF/CNPJ: 04.463.764/0001-74

ENDEREÇO OFICIAL: ORLA 14-GRACIOSA, AV. ORLA, Q. 35, LOTE 06, DESMEMBRADO EM APTOS., PALMAS-TO

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA: ORLA 14 - GRACIOSA, AV. ORLA, S/Nº, DESMEMBRADO EM APTOS., PALMAS-TO

ANÁLISE DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

GARANTIA	DETALHAMENTO	ATUAÇÃO DA BRPP
Aval	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aval prestado pelos sócios Walter Ricardo Wachter e Wilson Teo. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Verificamos que os avalistas são casados e as cônjuges autorizaram a prestação da garantia; ✓ Inexistem ocorrências em nome dos avalistas no Serasa; ✓ Entendemos pela validade da garantia.
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Os créditos decorrem da venda de 31 unidades do empreendimento “Veredas do Lago”; ▪ Os recebíveis devem ser depositados em conta vinculada cedida fiduciariamente. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Saldo em conta vinculada em 31/08/2018: zerado *; ✓ Saldo dos recebíveis em 31/08/2018: R\$ 5.694.701,45 *; ✓ <u>O instrumento de garantia foi devidamente registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos de Palmas/TO e São Paulo/SP.</u>
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A alienação recai sobre frações ideais correspondentes à 31 unidades do empreendimento; ▪ O instrumento de AF estabeleceu o valor de R\$ 26.685.000,00 para fins de leilão extrajudicial; ▪ Em jan/18, emitido laudo pela Setape que atribuiu ao imóvel o valor de mercado de R\$ 39.602.200,00 e o valor de venda forçada de R\$ 27.721.600,00. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Confirmamos a averbação da cessão do crédito em favor do Pyxis nas 31 unidades em garantia;</u> ✓ Até o momento, 7 unidades em garantia foram quitadas pelos adquirentes. O instrumento de AF prevê a obrigação de liberação da garantia em caso de quitação da unidade; ✓ <u>O valor de venda forçada das 24 unidades em garantia corresponde à R\$ 21.390.600,00;</u> ✓ Novo laudo de avaliação contratado pela BRPP, em fase de elaboração.

DETALHAMENTO DOS RECEBÍVEIS

Unidade	Cliente	Valor de Venda	Parcela Paga no Mês*	Saldo Devedor em 31/08/2018	Garantia
201	1	R\$ 1.040.000,00	0	R\$ 296.157,15	Sim
301	2	R\$ 1.040.000,00	0	R\$ 302.003,98	Sim
502	4	R\$ 1.138.000,00	0	R\$ 547.950,35	Sim
901	8	R\$ 1.024.182,00	0	R\$ 38.631,97	Sim
1101	9	R\$ 1.017.708,57	0	R\$ 97.459,62	Sim
1201	11	R\$ 1.055.215,54	0	R\$ 1.003.680,27	Sim
1301	13	R\$ 1.045.000,00	0	R\$ 783.962,40	Sim
1302	14	R\$ 1.045.000,00	0	R\$ 783.962,40	Sim
1501	16	R\$ 1.200.000,00	R\$ 320.000,00	quitada	Sim
1502	17	R\$ 1.108.933,63	0	R\$ 917.577,66	Sim
1701	18	R\$ 1.109.000,00	0	R\$ 923.315,65	Sim
		R\$ 11.823.039,74	0	R\$ 5.694.701,45	

PLANO DE AÇÃO

1



A BRPP está monitorando a obtenção de financiamento referente às unidades vendidas em vistas à liquidação das parcelas vencidas em jun/18, jul/18 e ago/18.

2



No dia 20/08/2018, foi aprovada em sede de Assembleia Geral de Cotistas a contratação da Colliers International para realizar avaliação imobiliária das unidades em garantia. A Colliers realizou visita ao imóvel e o laudo deverá ser emitido nos próximos dias.

3



A Tewal requereu a repactuação do saldo devedor da CCI envolvendo a concessão de mais 24 meses para pagamento, sustentando a dificuldade de obtenção de financiamento por alguns adquirentes.

4



A BRPP analisará o pedido de repactuação apresentado pela Tewal após o recebimento do laudo de avaliação das unidades em garantia.

Ativo 2 – Gestão PYXIS

OBRA PARALISADA

Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda.

- Empresa controlada pela NPAR Participações Ltda., que atua no segmento de incorporação imobiliária, principalmente no RJ e BA;
- A Santo André é a SPE responsável pelo desenvolvimento do empreendimento “Reserva Guaiú”, situado na Bahia.

CCI adquirida pelo Fundo

- CCI nº FP 1201/2017, integral, série 2017;
- Emissora e Custodiante: Família Paulista Companhia Hipotecária;
- Agente fiduciário: FID Trust Serviços Fiduciários Ltda. (renúncia em 01/08/2018);
- Os recursos captados destinam-se à liquidação de dívida da Santo André junto ao Banco Arbi e à construção do “Reserva Guaiú”.

Título	CCI
Saldo Devedor	R\$ 7.692.954,20 *1
Valor de Emissão	R\$ 6.000.000,00
Data de Emissão	13.01.2017
Primeiro Vencimento	13.02.2019
Vencimento Final	13.01.2022
Taxa	IPCA + 12 % a.a.

Situação atual da CCI

- Ativo em período de carência, com primeiro vencimento previsto para 13/02/2019;
- **Em abr/2018, a LF Rating decidiu pelo downgrade da emissão. Novo rating com validade até nov/2018.**

O Empreendimento “Reserva Guaiú”

- O “Reserva Guaiú” está sendo construído cerca de 40km da cidade de Porto Seguro/BA;
- O empreendimento é de alto padrão e conta com 24 casas;
- A obra é gerenciada pela Lema Engenharia. O último relatório foi emitido em set/2017 e indica a paralisação das obras desde jul/2017;
- Os relatórios de gerenciamento não indicam a previsão de conclusão das obras e os valores a serem despendidos.



AS OBRAS DO “RESERVA GUIAÍ”

- Relatório Gerencial de Obra emitido pela Lema Engenharia em set/2017

“Informamos que o relatório gerencial das obras de implantação do empreendimento “RESERVA GUIAÍ” [...] deixou de ser feito por não ter havido, neste mês, volume suficiente de obras que o justificassem.

Segundo informações da Santo André Empreendimentos, as obras estiveram praticamente paralisadas nos últimos dois meses, aguardando a finalização dos projetos complementares de infraestrutura do empreendimento.”

PEDIDO DE WAIVER DA DEVEDORA

Vimos através desta solicitar uma pausa na apresentação do relatório de gerenciamento de engenharia no prazo de outubro de 2017 a fevereiro/2018.

Estamos realizando no momento apenas projetos executivos para continuação da infraestrutura.

Estamos direcionando todos os recursos financeiro para o material de divulgação, para aproveitarmos a alta temporada na região. Para alcançarmos sucesso nas vendas do referido empreendimento.

Assim solicito a suspensão da obrigação do relatório de engenharia, para que também não ocorra o custo com o prestador de serviço (Lema Engenharia) tendo em vista a não evolução significativa no cronograma.

LICENÇA DE OBRAS E LICENÇAS AMBIENTAIS ESTÃO VENCIDAS

A RENOVAÇÃO DAS LICENÇAS ESTAVA PREVISTA PARA ABRIL/2018

NOVA PREVISÃO DE LANÇAMENTO: NOVEMBRO/2018

ANÁLISE DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

GARANTIA	DETALHAMENTO	ATUAÇÃO DA BRPP
Aval	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aval prestado pela sócia NPAR Participações Ltda. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Em 29/11/2017, verificamos que inexistem ocorrências em nome da NPAR no Serasa; <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entendemos pela validade da garantia; ✓ Desconhecemos a capacidade financeira da NPAR.
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Os créditos decorrem da venda das unidades que integram o “Reserva Guaiú”; ▪ Os recebíveis devem ser depositados em conta vinculada cedida fiduciariamente; ▪ O instrumento prevê como condição suspensiva a liberação de cessão fiduciária já existente. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ O contrato não indica o valor de venda das unidades; ✓ Confirmamos com o fiduciário que a cessão fiduciária existente foi liberada; ✓ Considerando que as vendas não foram iniciadas, <u>o saldo da conta permanece zerado;</u> ✓ O instrumento de garantia foi devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos.
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A garantia recai sobre a matrícula mãe do empreendimento de nº 3.425 do RGI de Santa Cruz de Cabralia/BA; ▪ Em jun/2016, o imóvel foi avaliado pela Lema em R\$ 20.400.000,00 (valor de mercado) e em R\$ 17.300.000,00 (valor de venda forçada). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ AF constituída e registrada em favor da Família Paulista; ✓ <u>O instrumento não indicou o valor do imóvel para fins de leilão.</u> O contrato prevê que deveria ser contratado laudo atualizado para determinação deste valor; ✓ O laudo adota o método involutivo de avaliação, ou seja, considera o potencial de aproveitamento do terreno; ✓ <u>Não recebemos laudo atualizado.</u> Entendemos pela necessidade de contratação de laudo a ser emitido por empresa homologada pela BRPP.

PLANO DE AÇÃO

1



Em abril/2018, a LF Rating decidiu pelo downgrade do rating da emissão. Para o rebaixamento, a agência considerou como fundamentos: (i) a paralisação das obras do empreendimento; (ii) a atual conjuntura desfavorável do mercado imobiliário; e (iii) a utilização integral dos recursos captados com a emissão no desenvolvimento das obras.

2



Em agosto/2018, a FID Trust apresentou sua renúncia à prestação de serviços de fiduciário na operação, em decorrência da ausência de pagamento da sua remuneração desde fev/2018. A Santo André está cotando a Limine Trust para assunção da função de fiduciário da operação.

3



No dia 20/08/2018, foi aprovada em sede de Assembleia Geral de Cotistas a contratação da Colliers International para realizar avaliação imobiliária das unidades em garantia. A Colliers realizou visita ao imóvel e o laudo deverá ser emitido nos próximos dias.

4



Em setembro/2018, a Santo André informou que um dos atuais sócios do empreendimento não realizou aporte para pagamento das custas para renovação das licenças e deseja vender sua participação. Diante disso, a NPAR está buscando a venda de ativo para captar recursos para renovação das licenças. Além disso, informaram que esperam que o empreendimento seja lançado em novembro/2018.

Ativo 3 – Gestão PYXIS

OBRA PARALISADA

Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S/A

- A Itaparica é uma SPE controlada pela NPAR Participações Ltda., que tem como objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- Sócios: NPAR e Marcos Newlands Freire.

CCIs adquiridas pelo Fundo

- Emissão de 06 CCIs escriturais e fracionárias, com valor total de R\$ 30 milhões. O Fundo adquiriu as CCIs nº 43/2017 e nº 277 (série 2016);
- Emissora e Custodiante: Domus Companhia Hipotecária;
- Agente fiduciário: Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda.;
- A emissão teve como finalidade financiar a construção do empreendimento “Viver Bem em Itaparica”.

Título	CCI nº 43	CCI nº 277
Saldo Devedor	R\$ 1.909.816,64 * 1	R\$ 2.546.422,19 * 1
Valor de Emissão	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.000.000,00
Data de Emissão	31.10.2016	31.10.2016
Primeiro Vencimento	30.11.2018	30.11.2018
Vencimento Final	31.10.2020	31.10.2020
Taxa	IPCA + 10% a.a.	IPCA + 10% a.a.

Situação atual do ativo

- Ativo em período de carência, com primeiro vencimento em 30/11/2018;
- Foi emitido relatório pela LF Rating com validade até 16/08/2018.

O Empreendimento “Viver Bem em Itaparica”

- O empreendimento é composto por 643 unidades (residenciais e comerciais), localizado na ilha de Itaparica/BA;
- De acordo com o rating, o empreendimento foi lançado em 2013 e possui VGV de R\$ 97 milhões;
- Identificamos várias reclamações no *site* Reclame Aqui sobre o atraso das obras do empreendimento;
- Segundo relatório do fiduciário de jul/2018, as obras teriam sido executadas em 82,27% (data base de mai/18).



ANÁLISE DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

GARANTIAS COMPARTILHADAS

GARANTIA	DETALHAMENTO	ATUAÇÃO DA BRPP
Aval	<ul style="list-style-type: none"> Aval prestado pela sócia NPAR Participações Ltda. 	<ul style="list-style-type: none"> Em mai/18, inexistem ocorrências em nome da NPAR no Serasa *; <ul style="list-style-type: none"> Entendemos pela validade da garantia; Desconhecemos a capacidade financeira da NPAR.
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> Os créditos decorrem da venda das unidades do “Viver Bem em Itaparica”; Os recebíveis devem ser depositados em conta vinculada cedida fiduciariamente. 	<ul style="list-style-type: none"> <u>O contrato não indica o valor das unidades;</u> <ul style="list-style-type: none"> Saldo da conta vinculada em 31/08/2018: zerado *; Saldo dos recebíveis em 31/08/2018: R\$ 14.271.088,55 *; O instrumento de garantia foi devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos.
Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> A garantia recai sobre a matrícula mãe do empreendimento de nº 17.681 do RGI de Itaparica/BA; <ul style="list-style-type: none"> Hipoteca de 1º grau; Em mai/18, o imóvel foi avaliado pela Lema em R\$ 43.694.000,00 (valor de mercado) e em R\$ 34.785.000,00 (valor de venda forçada), considerando o empreendimento pronto. 	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteca constituída e registrada em favor da Domus, que <u>deverá autorizar o cancelamento da hipoteca que recai sobre as unidades que sejam quitadas;</u> <u>A hipoteca não é eficaz contra os promitentes compradores de unidades do empreendimento;</u> <u>Necessidade de contratação de laudo a ser emitido por empresa homologada pela BRPP e considerando a situação atual das obras;</u> A hipoteca recai sobre a matrícula mãe do empreendimento, que ainda não foi desmembrada.

PLANO DE AÇÃO

1



O último relatório emitido pelo fiduciário indica que teriam sido depositados tão somente R\$ 377,24 na conta vinculada, no mês de agosto/2018. O baixo volume de recebíveis que transitam na conta vinculada indica uma potencial inadimplência da Itaparica, considerando que o 1º vencimento da emissão ocorrerá em 30/11/2018.

2



Considerando a liquidação extrajudicial da custodiante/emissora Domus, o fiduciário encaminhou minutas de aditamentos aos instrumentos de garantia em vistas à transferência de titularidade para o Pyxis, já revisadas. Aguardamos o registro dos instrumentos de cessão das CCIs em cartório de títulos e documentos, que serão exigidos pelo RGI para registrar os aditamentos em questão.

3



Em 12/09/2018, a Itaparica informou que as obras da 1ª fase do empreendimento estariam executadas em 95%. Estamos cobrando o fornecimento pela Itaparica de documentação que comprove o percentual de obra já executado.

4



No dia 20/08/2018, foi aprovada em sede de Assembleia Geral de Cotistas a contratação da Colliers International para realizar avaliação imobiliária do imóvel em garantia. A Colliers realizou visita ao empreendimento e o laudo deverá ser emitido nos próximos dias.

5



Em 30/08/2018, a LF Rating emitiu carta postergando a validade do relatório de rating para o dia 15/09/2018. Estamos monitorando a atualização do referido relatório.

Ativo 4 – Gestão PYXIS

OBRAS ATRASADAS

N-Box Logística e Armazenamento de Cargas S/A

- A N-Box atua no ramo imobiliário, de transporte de carga e de depósito de materiais e possui sede em Santa Catarina;
- A N-Box é a responsável pelo desenvolvimento do empreendimento “Next Terminal Logístico”.

CCIs adquiridas pelo Fundo

- Foram emitidas 09 CCIs, com valor total de R\$ 50 milhões;
- O Fundo adquiriu as CCIs fracionárias nº 224, 225 e 275, série 2016;
- Emissora e Custodiante: Domus Companhia Hipotecária;
- Agente fiduciário: Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda.;
- Os recursos captados destinam-se ao término das obras do empreendimento “Next Terminal Logístico”.

Título	CCI nº 224	CCI nº 225	CCI nº 275
Saldo Devedor	R\$ 7.703.429,26 *1	R\$ 6.419.524,38 *1	R\$ 2.567.809,75 *1
Valor de Emissão	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 2.000.000,00
Data de Emissão	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016
Primeiro Vencimento	30.10.2018	30.10.2018	30.10.2018
Vencimento Final	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021
Taxa	IPCA + 10% a.a.	IPCA + 10% a.a.	IPCA + 10% a.a.

Situação atual da CCI

- Ativo em período de carência;
- Rating da operação foi emitido pela LF Rating em 04/10/2016, com prazo de validade de 1 ano. **Portanto, atualmente o rating está vencido e sem previsão para renovação.**

Situação atual do “Next Terminal Logístico”

- O empreendimento é composto por 3 galpões logísticos e está situado na cidade de Navegantes/SC;
- O lançamento e as obras do empreendimento sofreram atraso em virtude da reavaliação do projeto arquitetônico pela Prefeitura, o qual ainda não teria sido aprovado;
- Até o momento o empreendimento está em fase de execução do aterro. Segundo relatório do fiduciário, as obras do aterro teriam sido executadas em 70% (data base out/17).*2



ANÁLISE DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

GARANTIAS COMPARTILHADAS

GARANTIA	DETALHAMENTO	ATUAÇÃO DA BRPP
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none">Os créditos decorrem da venda das unidades que integram o “Next Terminal Logístico”;Os recebíveis devem ser depositados em conta vinculada cedida fiduciariamente; <p>✓ O contrato prevê a criação de um Fundo de Reserva no valor de 10% das 12 primeiras unidades vendidas do empreendimento;</p> <p>✓ Garantia constituída em favor da Domus.</p>	<p>✓ <u>O contrato não indica o valor das unidades;</u></p> <p>✓ De acordo com o relatório emitido pelo fiduciário em abril/2018, <u>o instrumento de cessão ainda não foi registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio da N-BOX;</u></p> <p>✓ O fiduciário está atuando junto à N-Box para que sejam cumpridas as últimas exigências para o registro;</p> <p>✓ <u>Considerando que até o momento não houve o lançamento do empreendimento, os recebíveis são inexistentes.</u></p>
Alienação Fiduciária de Imóvel	<ul style="list-style-type: none">A garantia fora constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº 6.481 do RGI de Navegantes/SC, no qual está sendo desenvolvido o empreendimento;Em set/2017, o imóvel foi avaliado pela York & Partners Consultoria em R\$ 57.214.000,00 (valor de mercado) e em R\$ 49.848.000,00 (valor de venda forçada).	<p>✓ AF constituída e registrada em favor da Domus;</p> <p>✓ Entendemos pela necessidade de contratação de laudo a ser emitido por empresa homologada pela BRPP.</p>

PLANO DE AÇÃO

1



Em 05/09/2018, realizada Reunião de Credores, com a participação da N-BOX, ficando decidido pela declaração do vencimento antecipado automático das CCIs caso a devedora não apresente os balanços auditados da empresa referentes aos exercícios de 2016 e 2017 até 30/09/2018.

2



Os credores também decidiram pela declaração do vencimento antecipado, caso a N-BOX não apresente relatório de rating atualizado até 15/10/2018 com, no mínimo, a manutenção da classificação de risco.

3



A N-BOX sustenta estar em tratativas para a entrada de novo sócio no projeto, que deverá aportar recursos para fazer frente aos pagamentos das CCIs e custeio da obra. O vencimento antecipado também será declarado, caso a N-BOX não apresente memorando formalizando a intenção de investimento pelo novo sócio, cuja entrada deverá ser previamente aprovada pelos credores.

4



Considerando a liquidação extrajudicial da custodiante/emissora Domus, o fiduciário encaminhou minutas de aditamentos aos instrumentos de garantia em vistas à transferência de titularidade para o Pyxis, já revisadas. Aguardamos o registro dos instrumentos de cessão das CCIs em cartório de títulos e documentos, que serão exigidos pelo RGI para registrar os aditamentos em questão.

5



No dia 20/08/2018, foi aprovada em sede de Assembleia Geral de Cotistas a contratação da Colliers International para realizar avaliação imobiliária do terreno em garantia. A Colliers realizou visita ao imóvel e o laudo deverá ser emitido nos próximos dias.

Ativo 5 – Gestão PYXIS

Habitasec Securitizadora S/A

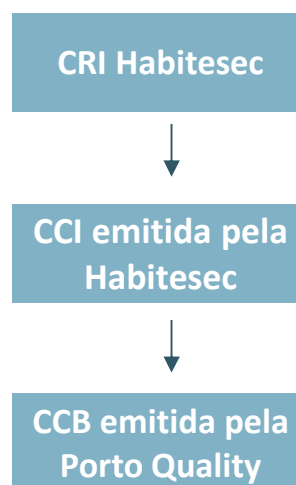
- 68ª série da 1ª emissão de CRI da Habitasec;
- O CRI possui lastro em CCI que, por sua vez, tem como lastro a CCB nº 053 emitida pela Porto Quality em favor da Domus Cia. Hipotecária;
- A operação teve como finalidade viabilizar a construção do empreendimento “Porto Quality Hospital & Office Center”;
- Agente Fiduciário e Custodiante: Vórtx DTVM Ltda.

Devedora: Porto Quality Emp., Compra e Venda de Imóveis Ltda.

- A Porto Quality é a SPE responsável pela incorporação do empreendimento e possui sede em Belém/PA;
- Empresa controlada pela MB Capital Investimentos e Participações.

Saldo Devedor	R\$ 2.276.151,05 * 1 (crédito apenas do Pyxis)
Valor Total de Emissão	R\$ 22.400.000,00
Quantidade Total Emitida	22.400 CRIs (valor nominal unitário de R\$ 1 mil)
Quantidade Adquirida pelo Fundo	1.840 CRIs (8,87% da emissão)
Data de Emissão	17.08.2016
Primeiro Vencimento	17.10.2017
Vencimento Final	17.08.2020
Taxa	IPCA + 10,5 % a.a.

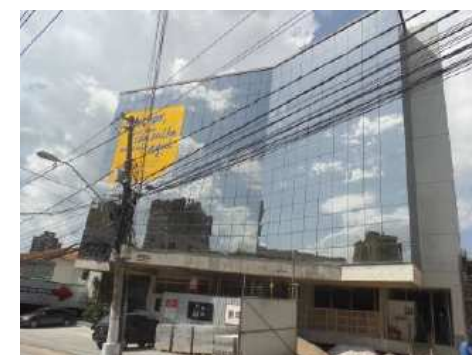
Estrutura e situação atual do ativo



- O Pyxis é o titular de 1.840 CRIs
- Os pagamentos de juros tiveram início em out/2017 e tem ocorrido normalmente
- Amortizações iniciarão em set/2018
- Em mai/2018, a LF Rating decidiu pelo downgrade da emissão. Novo rating com validade até mai/2019

O Empreendimento “Porto Quality Hospital & Office Center”

- O empreendimento é composto por um hospital, 180 salas comerciais, 31 lojas e estacionamento, estando situado em Belém/PA;
- Segundo a Dexter Engenharia, teriam sido executados 84,8% das obras até 31/08/2018.



ANÁLISE DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

GARANTIAS COMPARTILHADAS

GARANTIA	DETALHAMENTO	ATUAÇÃO DA BRPP
Aval	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aval prestado por MB Capital Investimentos e Participações Ltda. e por Márcio André Marques Bellesi (sócio majoritário da MB Capital). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Em 24/11/2017, verificamos que inexistem ocorrências em nome dos avalistas no Serasa; ✓ Entendemos pela validade da garantia; ✓ Desconhecemos a capacidade financeira dos avalistas.
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Os créditos decorrem da venda de unidades do “Porto Quality” e devem ser depositados em conta vinculada; ▪ Constituição de Fundo de Obras que, até o término da carência, deverá ter valor de R\$ 13.000.000,00; ▪ Constituição de Fundo de Liquidez até 31/08/2018, com valor de R\$ 2.400.000,00; ▪ Valor nominal dos recebíveis é de R\$ 42.209.271,67 (data base de 17/08/2016). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Saldo da conta vinculada: R\$ 38.513,40 *; ✓ Saldo do Fundo de Liquidez: R\$ 735.033,21 (desenquadrado) *; ✓ Saldo do Fundo de Despesa (CDB Itaú): R\$ 148.749,93 *; ✓ Saldo do Fundo de Obras (CDB Itaú): zerado *; ✓ O instrumento de garantia foi devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos.
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AF inicialmente constituída sobre 122 unidades do “Porto Quality”, com valor total de R\$ 55.380.038,27; ▪ Em sede de Assembleia, os investidores decidiram pela substituição de algumas unidades. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Em jan/18, foi aprovada a substituição de algumas unidades. A garantia agora recai sobre 121 unidades; ✓ Confirmamos o registro da garantia na totalidade das matrículas dos imóveis, em favor da Habitasec; ✓ Em jan/18, a Dextter Engenharia avaliou os imóveis em garantia no valor total de R\$ 58.299.387,23.
Regime Fiduciário	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Os créditos securitizados passam a integrar patrimônio separado e não se confundem com o patrimônio da Habitasec. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entendemos pela validade da garantia.

PLANO DE AÇÃO

1



Em maio/2018, a LF Rating emitiu novo relatório prevendo o downgrade da emissão. A agência destaca que o valor dos recebíveis é superior ao saldo devedor da emissão e que existe a necessidade de aplicação de recursos adicionais para conclusão das obras.

2



No dia 20/08/2018, foi aprovada em sede de Assembleia Geral de Cotistas a contratação da Colliers International para realizar avaliação imobiliária das unidades em garantia. A Colliers realizou visita ao imóvel e o laudo deverá ser emitido nos próximos dias.

3



A Vórtx apresentou sua renúncia à função de fiduciário, tendo sido convocada Assembleia para o dia 12/09/2018 para deliberar sobre a sua substituição. Considerando que, até a referida data, não haviam sido obtidas propostas para assunção deste serviço por substituto, a Habitasec fará novas cotações e convocará Assembleia com esta ordem do dia. A Vórtx permanecerá como fiduciário até que seja definida a sua substituição.

4



Na Assembleia realizada no dia 12/09/2018, a Porto Quality informou que está em tratativas para captação de recursos em valor aprox. de R\$ 5,5 milhões, a serem utilizados para conclusão das obras. Diante disso, foi apresentado pedido de waiver para postergação da data de constituição do Fundo de Liquidez (atualmente desenquadrado) e de início de pagamento de principal para daqui a 9 meses. Este tema deverá ser incluído na pauta da Assembleia a ser convocada pelo fiduciário.

Ativo 6 – Gestão PYXIS

Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

- A Rio Alto tem como atividade a incorporação e participação em empreendimentos imobiliários. A empresa tem sede em São Paulo/SP;
- Sócios: Edmond Chaker Farhat Júnior, Rafael Sanchez Brandão, Sérgio Guaraciaba Martins Reinas e Rio Alto Energia, Emp. e Part. Ltda.

Debêntures adquiridas pelo Fundo

- 1ª emissão pública de debêntures simples, em série única, quirografárias, com garantia adicional real e fidejussória;
- Agente fiduciário: Limine Trust DTVM Ltda.;
- Os recursos captados destinam-se à liquidação de passivos e reforço do capital de giro para novos empreendimentos de infraestrutura.

Saldo Devedor	R\$ 8.034.068,12 *
Valor Total da Emissão	R\$ 30.000.000,00
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000.000,00
Quantidade Total Emitida	30 debêntures (valor nom. unitário de R\$ 1MM)
Quantidade Adquirida pelo Fundo	8 debêntures (40% das debêntures em circulação)
Data de Emissão	16.01.2017
Primeiro Vencimento	16.02.2018
Vencimento Final	16.01.2023
Taxa	IPCA + 9 % a.a.

Situação atual das debêntures

Os vencimentos tiveram início em 16/02/2018. Até o momento, o Fundo tem recebido as parcelas integralmente.

Em julho/2017, o Comitê de Risco da agência LF Rating realizou ação, tendo decidido pelo rebaixamento da classificação de risco das debêntures de BBB+ para BBB-.

Apesar do adimplemento das debêntures, a LF Rating aponta a fragilidade do contrato cedido fiduciariamente, tendo em vista que o mesmo foi celebrado entre partes relacionadas e ainda não está performado.

ANÁLISE DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

GARANTIAS COMPARTILHADAS

GARANTIA	DETALHAMENTO	ATUAÇÃO DA BRPP
Fiança	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantia prestada pelos sócios: - Edmond Chaker Farhat Junior (casado sob regime de separação total de bens); - Rafael Sanchez Brandão (solteiro); - Sérgio Guaraciaba Martins Reinas (solteiro); - Rio Alto Energia Empreendimentos e Participações. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Em 28/11/2017, a BRPP verificou que inexistem ocorrências no Serasa em nome dos fiadores; ✓ Desconhecemos a capacidade financeira dos fiadores; ✓ Entendemos pela validade da garantia; ✓ Diante do ajuizamento de ações judiciais contra o fiador Sérgio, os debenturistas aprovaram a inclusão de fiança a ser prestada pela Rio Alto Energia Emp. e Part.; ✓ <u>Em mai/18, foi concluído o registro de Aditamento à Escritura de Emissão das Debêntures (com a inclusão da nova fiadora) na Junta Comercial e no Cartório de Títulos e Documentos.</u>
Alienação Fiduciária de Quotas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A Rio Alto e Rafael Brandão constituíram AF sobre 10.000 quotas de emissão da AB Construções SPE Ltda.; ▪ As quotas alienadas fiduciariamente representam a totalidade do capital social da AB; ▪ A garantia foi constituída em favor da Limine. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Verificamos que <u>o capital social da AB totaliza o valor de R\$ 10.000,00;</u> ✓ O instrumento de AF foi devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos; ✓ Recebida alteração do contrato social da AB registrada na Junta Comercial, com cláusula de alienação das quotas; ✓ Entendemos pela validade da garantia. Contudo, destacamos que a AB trata-se de parte relacionada.

ANÁLISE DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

GARANTIAS COMPARTILHADAS

GARANTIA	DETALHAMENTO	ATUAÇÃO DA BRPP
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Os créditos foram cedidos à Limine e decorrem de contratos de prestação de serviços; ▪ Os direitos creditórios deverão ser depositados em conta vinculada aberta junto ao Banco Arbi e que também foi objeto da cessão fiduciária; ▪ Constituição de Fundo de Liquidez, que deverá possuir saldo com valor equivalente à soma das 03 próximas PMT's vincendas. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>O instrumento de garantia não identifica os contratos cujos créditos foram cedidos, nem o valor da garantia;</u> ✓ Recebido contrato de empreitada, no qual a AB Construções SPE comprometeu-se a pagar à Rio Alto o valor de R\$ 45.976.758,46, diretamente na conta vinculada; ✓ Confirmamos com o fiduciário que os direitos creditórios em garantia decorrem apenas deste contrato de empreitada; ✓ Saldo do Fundo de Liquidez em 12/09/2018: R\$ 1.553.627,00 *; ✓ O instrumento de garantia foi devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos.

FLUXO PROJETADO DO CONTRATO DE EMPREITADA

Mês	Previsão de Faturamento	Status
1º ao 36º	R\$ 1.277.132,18	Projetado

Em 07/11/2017, a Rio Alto assinou relatório de faturamento prevendo o pagamento de R\$ 45.976.758,46 em 36 parcelas mensais e iguais.

A Rio Alto sustenta que as obras relativas ao Contrato de Empreitada deverão ser iniciadas até o final de 2018.

PLANO DE AÇÃO

1



Em Assembleia realizada no dia 05/09/2018, a Rio Alto se comprometeu a buscar a renovação do relatório de rating junto à agência LF, tendo em vista que a ação por ela realizada não considerou a inclusão da Rio Alto Energia como fiadora, tampouco a reestruturação societária do grupo.

2



Ainda na Assembleia, os credores decidiram pela manutenção do Contrato de Empreitada em garantia, cujas obras deverão ser iniciadas até 20/12/2018. Caso isto não ocorra, a Rio Alto se comprometeu a substituir o Contrato de Empreitada em garantia por um outro contrato, já performedo.

3



Diante da recente decretação de liquidação extrajudicial da Gradual CCTVM, em 12/07/2018, foi aprovada a sua substituição (i) pelo Banco Arbi para a atividade de agente de liquidação e (ii) pela SLW Corretora de Valores e Câmbio para a atividade de escriturador. Estamos acompanhando junto ao fiduciário a formalização desta substituição.

4



Em 11/09/2018, o Fundo de Liquidez foi recomposto e encontra-se devidamente enquadrado.

Ativo 7 – Gestão PYXIS

Pacer Transporte e Logística S/A

- 1ª emissão pública de debêntures simples, em série única, espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real;
- Emissão com valor total de R\$ 24 milhões;
- Agente fiduciário: Planner Trustee DTVM Ltda.;
- Os recursos captados destinam-se à quitação de dívidas e à realização de investimentos para expansão da empresa e implementação de melhorias operacionais.

Saldo Devedor	R\$ 3.785.822,98 * (crédito apenas do Pyxis)
Valor Total da Emissão	R\$ 24.000.000,00
Valor Nominal Unitário	R\$ 10.000,00
Quantidade Total Emitida	2.400 debêntures
Quantidade Adquirida pelo Fundo	324 debêntures (13,5% da emissão)
Data de Emissão	13.04.2017
Primeiro Vencimento	13.05.2019
Vencimento Final	13.04.2024
Taxa	IPCA + 8,5% a.a.

Situação atual das debêntures

Ativo em período de carência, com primeiro vencimento em 13/05/2019

Em junho/2018, a LF Rating decidiu pelo downgrade de nota de rating da emissão. O relatório possui validade de 1 ano

Emissora: Pacer Transporte e Logística S/A

- A Pacer foi constituída em 2003 e possui sede em São Paulo/SP;
- A empresa tem como atividades a locação de veículos automotores e rodoviários com condutor, transporte rodoviário de carga, depósito de mercadorias, o desenvolvimento de projetos logísticos, dentre outros;
- Sócios: Alexandre Bichara Caldas (95% de participação) e Luciano Guedes de Mello Costa (5% de participação);
- Consultamos o Serasa em 23/11/2017 e identificamos uma ocorrência em nome da Pacer decorrente de ação judicial, no valor de R\$ 1.550.463,38.

ANÁLISE DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

GARANTIAS COMPARTILHADAS

GARANTIA	DETALHAMENTO	ATUAÇÃO DA BRPP
Alienação Fiduciária de Ações	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Os sócios Alexandre Bichara Caldas e Luciano Guedes de Mello Costa alienaram fiduciariamente 1.000 ações ordinárias nominativas de emissão da Pacer; ▪ As ações representam a totalidade do capital social da Pacer; ▪ Conforme avaliação realizada pela Next Auditores Independentes em 30/09/2016, as ações possuem valor correspondente à R\$ 38.981.000,00. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ O instrumento indica que ambos os sócios são casados. Entretanto, não foi indicado o regime de bens do casamento; ✓ <u>O fiduciário entende não ser necessária a concordância dos cônjuges com relação à constituição da garantia, independentemente do regime de bens do casamento dos garantidores;</u> ✓ A BRPP confirmou que a alienação fiduciária está registrada no Livro de Registro de Ações da Pacer.
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Os direitos creditórios são oriundos de contratos de prestação de serviços de logística e armazenagem; ▪ Os créditos deverão ser depositados em conta vinculada aberta junto ao Banco Arbi, que também foi cedida fiduciariamente; <ul style="list-style-type: none"> ▪ A garantia foi constituída em favor da Planner; ▪ Constituição de Fundo de Reserva composto por valores correspondentes à até 02 PMTs. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>O instrumento não identifica quais seriam os contratos de prestação de serviços abrangidos pela garantia;</u> ✓ O Relatório de Rating aponta como principais riscos da operação o fato de que <u>os recebíveis cedidos em garantia não são performados e que os contratos relativos a estes recebíveis foram celebrados por prazo inferior ao da emissão;</u> ✓ Saldo da conta vinculada: R\$ 451.310,52, em 31/08/2018 *; ✓ Saldo do Fundo de Reserva: R\$ 298.557,90, em 31/08/2018.

* Conforme informação prestada pelo fiduciário em 11/09/2018.

PLANO DE AÇÃO

1



Após solicitação feita pela BRPP, o fiduciário confirmou que os contratos cujos créditos foram cedidos fiduciariamente não foram especificados e detalhados em nenhum instrumento celebrado. A ausência de informações sobre os contratos inviabiliza a atribuição de valor a esta garantia.

2



Em 02/07/2018, recebemos relatório emitido pela LF Rating com validade até 06/06/2019, que atribuiu o downgrade à emissão, agora com nota **A-**. A agência destacou a fragilidade da estrutura patrimonial da Pacer devido aos prejuízos observados nos anos de 2017 e de 2018, assim como o fato de os recebíveis em garantia não serem performados.

3



A BRPP tem monitorado mensalmente junto ao fiduciário os saldos da conta vinculada e do Fundo de Liquidez. De acordo informações prestadas pelo fiduciário em 11/09/2018, os saldos da conta vinculada e do Fundo de Reserva no mês de agosto/18 estão enquadrados.

Ativo 8 – Gestão PYXIS

✓ Ativo cedido

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S/A	Estrutura e situação atual do ativo																
<ul style="list-style-type: none"> 10ª série da 2ª emissão de CRI da Reit Securitizadora; O CRI possui lastro em CCI que, por sua vez, tem como lastro Promessa de Compra e Venda celebrada entre Maluí Ilha do Sol e RBDU; A Maluí Ilha do Sol prometeu vender à RBDU 420 frações ideais (cotas) de unidades do empreendimento “Maluí Ilha do Sol Hotel Resort”; A emissão objetivou o financiamento à produção do empreendimento; Agente Fiduciário e Custodiante: Vórtx DTVM Ltda. 	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Ativo em período de carência, com primeiro vencimento em 27/02/2019</p> </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="background-color: #4a86e8; color: white; padding: 10px; border: 1px solid #4a86e8;">CRI Reit</div> <div style="font-size: 24px;">↓</div> <div style="background-color: #4a86e8; color: white; padding: 10px; border: 1px solid #4a86e8;">CCI emitida pela Maluí Ilha do Sol</div> <div style="font-size: 24px;">↓</div> <div style="background-color: #4a86e8; color: white; padding: 10px; border: 1px solid #4a86e8;">Promessa de Compra e Venda</div> </div> <div style="border: 1px dashed #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Em 15/02/2018, o Pyxis cedeu 05 CRIs pelo valor do PU, no total de R\$ 1.751.861,54</p> </div> </div>																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Valor da Cessão</td> <td>R\$ 1.751.861,54 *</td> </tr> <tr> <td>Valor Total de Emissão</td> <td>R\$ 30.750.000,00</td> </tr> <tr> <td>Quantidade Total Emitida</td> <td>100 CRIs (valor nominal unitário de R\$ 307,5 mil)</td> </tr> <tr> <td>Quantidade Cedida pelo Fundo</td> <td>5 CRIs</td> </tr> <tr> <td>Data de Emissão</td> <td>27.01.2017</td> </tr> <tr> <td>Primeiro Vencimento</td> <td>27.02.2019</td> </tr> <tr> <td>Vencimento Final</td> <td>27.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Taxa</td> <td>IPCA + 10 % a.a.</td> </tr> </table>	Valor da Cessão	R\$ 1.751.861,54 *	Valor Total de Emissão	R\$ 30.750.000,00	Quantidade Total Emitida	100 CRIs (valor nominal unitário de R\$ 307,5 mil)	Quantidade Cedida pelo Fundo	5 CRIs	Data de Emissão	27.01.2017	Primeiro Vencimento	27.02.2019	Vencimento Final	27.01.2022	Taxa	IPCA + 10 % a.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li style="border-bottom: 1px solid #ccc; padding: 5px 0;"> ✓ INCOMPATIBILIDADE COM A RESOLUÇÃO CMN 4.604/2017 <li style="border-bottom: 1px solid #ccc; padding: 5px 0;"> ✓ FRAGILIDADE DAS GARANTIAS <li style="border-bottom: 1px solid #ccc; padding: 5px 0;"> ✓ BAIXA VELOCIDADE DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO <li style="padding: 5px 0;"> ✓ DIFICULDADE DE OBTENÇÃO DE INFORMAÇÕES JUNTO AO FIDUCIÁRIO DA OPERAÇÃO
Valor da Cessão	R\$ 1.751.861,54 *																
Valor Total de Emissão	R\$ 30.750.000,00																
Quantidade Total Emitida	100 CRIs (valor nominal unitário de R\$ 307,5 mil)																
Quantidade Cedida pelo Fundo	5 CRIs																
Data de Emissão	27.01.2017																
Primeiro Vencimento	27.02.2019																
Vencimento Final	27.01.2022																
Taxa	IPCA + 10 % a.a.																

CONTATOS

São Paulo

Rua Surubim, 373, 1º andar
Vila Olímpia
São Paulo - SP - Brasil - 04571-050
Telefone: +55 11 3206-8000

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 228, 9º andar
Botafogo
Rio de Janeiro - RJ - Brasil - 22250-906
Telefone: +55 21 3923-3000

New York Affiliate

Brasil Plural Securities LLC
545 Madison Avenue, 8th floor
10022 - New York - NY - USA
Telefone: +1 212 388-5600

Miami Affiliate

Brasil Plural Securities LLC
777 Brickell Avenue, 5th floor
33131 - Miami - FL - USA
Telefone: +1 212 388-5600



www.brasilplural.com