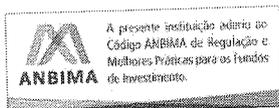


# Queluz Asset Management

## FIDC ILLUMINATI

Maio de 2019



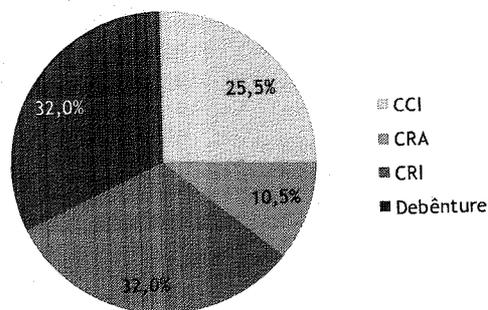
## CARTEIRDA DO FIDC ILLUMINATI

### Composição do PL

ATIVOS	Valores em R\$	%
Crédito Privado	146.715.748,99	63,60%
Títulos Públicos	62.885.706,74	27,26%
Caixa	7.802,72	0,00%
Cotas de FIRF	2.932.681,44	1,27%
Valores a receber	40.149.508,17	17,41%
PMTs Vencidos	-17.598.333,49	-7,63%
Valores a pagar	-4.161.423,67	-1,80%
Taxas de Administração e Gestão	-243.099,50	-0,11%
Despesas	-13.959,03	-0,01%
<b>TOTAL PL</b>	<b>230.674.632,37</b>	<b>100,00%</b>

Data base: 22/Mai/2019

### Alocação Crédito Privado



Total: R\$ 146.715.748,99

# CCI BAHUERR PAULÍNIA

Saldo: R\$ 15.253.646,59  
% do PL: 6,61%

## Bahuer Paulína 1 Ltda

- Empresa controlada pela Bauherr Construção e Incorporação, com 14 anos de experiência no setor imobiliário;
- Responsável pelo empreendimento residencial denominado Condomínio Residencial Bella Vita (VITA), composto por 56 unidades distribuídas em duas torres, localizado na cidade de Paulínia-SP.

### Características da CCI

<b>Data de emissão:</b>	22 de dezembro de 2016
<b>Valor emitido:</b>	R\$ 12,5 milhões
<b>Prazo:</b>	47 meses
<b>Carência:</b>	12 meses para juros e 18 meses para principal
<b>Data de vencimento:</b>	22 de novembro de 2020
<b>Taxa:</b>	IPCA + 9% a.a.
<b>Objetivo:</b>	financiar as obras do VITA, que haviam sido paralisadas em julho de 2016 por falta de recursos

## Status Atual

- Em 05/02/2019, foi concluída a repactuação da CCI que estava inadimplente desde agosto/2018. Com a reestruturação da dívida, a empresa obteve mais 12 meses de carência, sendo a primeira parcela de amortização em agosto/2019. O vencimento do ativo foi postergado para novembro/2020;
- O empreendimento conta com 13 unidades vendidas, com saldo devedor em R\$ 5,1 milhões e 33 unidades em estoque (aproximadamente R\$ 31,6 milhões);
- Em março/2019, a Bahuer fechou uma parceria com a Remax, uma rede imobiliária global, com mais de 230 agências no Brasil;
- A devedora tem como prioridade a conclusão da torre 1 (prevista para julho/19), o que possibilitaria a entrada de recursos complementares após o habite-se parcial do empreendimento (R\$ 1,8 milhões), que será empregados na construção da torre 2. O término da torre 2 está previsto para maio/20.
- Em reunião realizada no dia 12/02/2019, o Comitê de Classificação de Risco da LFRating atribuiu a classificação BB+.



# CCI BAHUERR PAULÍNIA

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Hipoteca de Imóvel e Alienação Fiduciária das Cotas da SPE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hipoteca de Primeiro Grau sobre o Imóvel objeto da matrícula nº 23.439 do 4º RGI de Campinas, onde está sendo edificado o empreendimento, com valor forçado de venda avaliado em R\$ 15,1 milhões pela SETAPE;</li> <li>▪ Alienação Fiduciária de 100% das cotas da Devedora conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas firmado em 22/12/2016.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ As garantias de hipoteca e alienação fiduciária das cotas da SPE foram devidamente registradas no RGI e Junta Comercial;</li> </ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda, bem como da Conta Vinculada conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia firmado em 22/12/2016.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Atraso no recebimento da carteira devido à paralisação;</li> <li>▪ Os recursos da CV devem ser destinados ao término das obras.</li> </ul>
Aval	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aval da Bauherr Construção e Incorporação Ltda., do Sr. Oscar Humberto Arrivillaga Katsurayama e da Sra. Carolina Guimarães Lima Carneiro</li> </ul>	

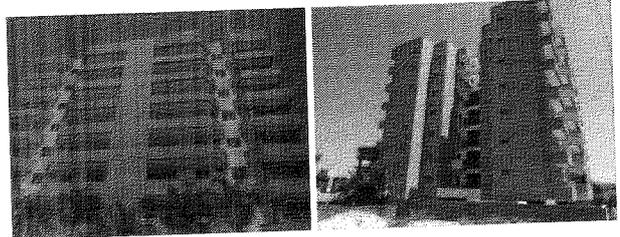


# CCI BAHUERR PAULÍNIA

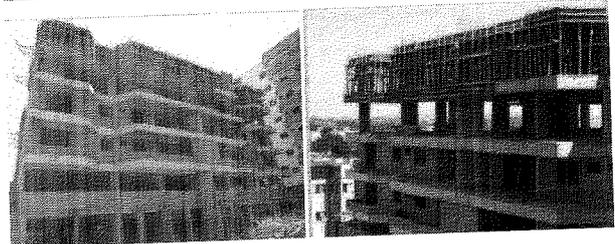
## Localização do Empreendimento



## Status da Obra Torre 1



## Status da Obra Torre 2



# CCI POTENCIANO

Saldo: R\$ 2.264.684,99  
% do PL: 0,98%

## Potenciano Construtora e Incorporadora Ltda

- Fundada no ano de 2009 e sediada em Palmas-TO, a empresa possui um portfólio de 3 empreendimentos residenciais, concluídos em set/11, jun/14 e mar/16;
- Responsável pelo empreendimento Império Residence, composto por 52 unidades, localizado na cidade de Palmas-TO, e um VGV de R\$ 11,2 milhões.

### Características da CCI

**Data de emissão:** 02 de fevereiro de 2017  
**Valor emitido:** R\$ 5 milhões  
**Prazo:** 48 meses  
**Carência:** 12 meses de principal e juros  
**Data de vencimento:** 02 de fevereiro de 2021  
**Taxa:** IPCA + 9% a.a.

**Objetivo:** financiar a obra do Império Residence, que haviam sido paralisadas em função da falta de recursos

## Status Atual

- Em jan/19, a devedora ficou inadimplente devido ao atraso nos repasses por parte dos bancos e pediu a repactuação do fluxo de pagamento da dívida;
- Em 05/02/2019, foi aprovada a repactuação da CCI, na qual a empresa obteve um *waiver* das parcelas dos meses de jan/19 e fev/19, que foram incorporadas ao saldo devedor, voltando a amortizar a dívida em mar/19. O prazo do ativo foi prolongado por mais 12 meses, com o novo vencimento em fev/21. ;
- A obra foi concluída em nov/17 e o certificado de habite-se foi entregue em mar/18;
- O empreendimento possui uma carteira de recebíveis de R\$ 2,6 milhões e estoque de 8 unidades, que representam um saldo de R\$ 1,6 milhões;
- Relatório de Rating emitido em jan/19 pela LF Rating atribuiu a classificação "D" devido à situação de inadimplência da companhia, **que já foi resolvida.**



# CCI POTENCIANO

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>AF do terreno do empreendimento, objeto da matrícula nº 21.201 do RGI de Palmas, registrada em 07/04/2017, no R6 da matrícula, com valor forçado de venda avaliado em R\$ 3,9 milhões pela SETAPE;</li> <li>AF de outros imóveis de propriedade dos avalistas, objeto das matrículas nº 25.598, 70.106, 98.421 e 91.177, todas do RGI de Palmas-TO, totalizando um valor forçado de venda de R\$ 1,4 milhão.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>As AFs dos imóveis foram devidamente registradas;</li> <li>Os imóveis foram avaliados por uma empresa de renome que atende os padrões de qualidade do mercado.</li> </ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária dos Recebíveis do empreendimento, bem como da Conta Vinculada conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia firmado em em 02/02/2017.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Com o término da obra, os recursos oriundos das vendas das unidades que são direcionados integralmente para a CV, sendo esta movimentada somente pelo agente de garantia, estão sendo utilizados para o pagamento da CCI.</li> </ul>
Aval	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aval dos sócios da construtora</li> </ul>	



# CCI ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Saldo: R\$ 19.902.333,89  
% do PL: 8,63%

## Itaparica Resort Emp. Imobiliário S.A.

- Empresa controlada pela NPAR, incorporadora com 24 anos de atuação;
- Responsável pelo empreendimento Viver Bem em Itaparica, localizado na Ilha de Itaparica-BA, composto por seis etapas e um total de 1.180 unidades (casa, apartamentos e lojas e salas comerciais). O VGV estimado é de R\$ 260 milhões.

### Características da CCI

Data de emissão:	31 de outubro de 2016
Valor emitido:	R\$ 30 milhões
Prazo:	48 meses
Carência:	24 meses
Data de vencimento:	31 de outubro de 2020
Taxa:	IPCA + 10% a.a.

**Objetivo:** Liquidar endividamento existente à época (R\$ 11,3 milhões), financiar as obras da fase 1 do empreendimento (R\$ 14,7 milhões) e o restante seria de livre utilização

## Status Atual

- A obra da 1ª fase se encontra paralisada, com 82,27% performada, devido a falta de recursos.
- Para a obtenção do habite-se parcial das unidades já vendidas, são necessários aproximadamente R\$ 6,7 milhões;
- A 1ª fase do empreendimento possui uma carteira de recebíveis em aproximadamente R\$ 13,9 milhões, que dependem do habite-se parcial para se concretizar. O estoque da 1ª fase conta com 14 casas e 48 apartamentos;
- Os credores estão analisando junto ao incorporador uma reestruturação do empreendimento em suas fases, com uma repactuação da dívida que acompanhe o novo fluxo do projeto.



# CCI ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Hipoteca de Imóvel	<ul style="list-style-type: none"><li>Hipoteca de 1º grau sobre o Imóvel, avaliado em R\$ 35,9 milhões pela Setape (em 07/11/2016), objeto da Matrícula nº 17.681 do Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itaparica-BA, conforme Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária~.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>A garantia de hipoteca foi devidamente registradas no RGI;</li><li>Nova avaliação do terreno, feita pela Lema Engenharia, no valor de R\$ 43,7 milhões.</li></ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de direitos creditórios decorrente das vendas das unidades do empreendimento, bem como da CV, conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Conta Vinculada e Outras Avenças firmado em 31/10/2016 e seu(s) respectivo(s) aditamento(s)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>O Instrumento foi devidamente registrado em CTD.</li></ul>
Aval	<ul style="list-style-type: none"><li>Aval da NPAR Participações Ltda</li></ul>	



# CCI ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

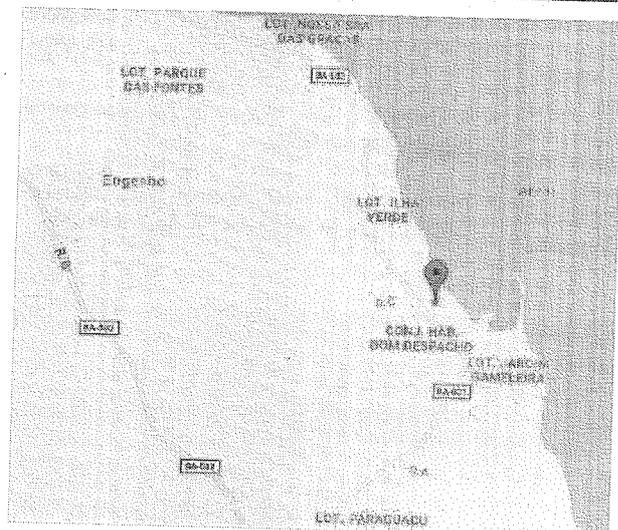
## Plano de Ação

- 1 Solicitação de novo Estudo de Viabilidade devido à paralisação das obras e nova estratégia do Incorporador
- 2 Requerimento de um novo cronograma físico-financeiro de obras, validado por empresa que atenda os padrões de mercado
- 3 Regularização da hipoteca devido à liquidação da Domus
- 4 Revisão do relatório de rating após a reestruturação do empreendimento
- 5 Após o novo Estudo de Viabilidade e validação das novas premissas, repactuar o fluxo da CCI com base no novo cronograma de obra e nova curva de vendas

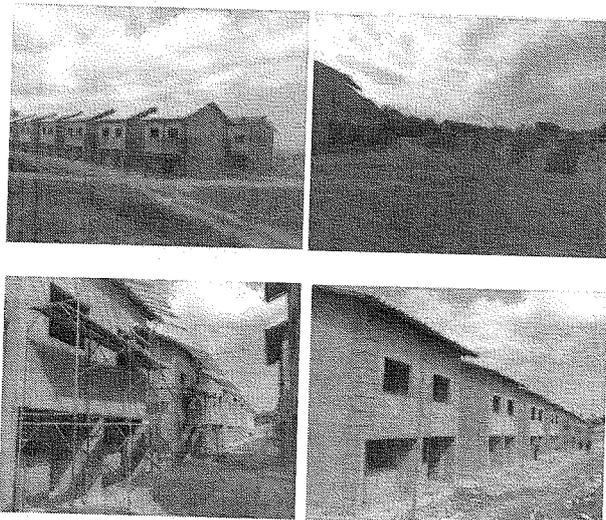


# CCI ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

## Localização do Empreendimento



## Status da Obra



## DEBÊNTURE ANO BOM

Saldo: R\$ 28.383.296,60  
% do PL: 12,30%

### Ano Bom Incorporação e Emp. S/A

- Empresa controlada pela KL Partners Ltda., holding com atuação no setor imobiliário;
- Responsável pelo desenvolvimento do empreendimento de loteamento residencial no município de Barra Mansa, no Estado do Rio de Janeiro, numa área de 43,24 ha chamado de PROJETO BARRA MANSA.

### Características da Debênture

<b>Data de emissão:</b>	15 de dezembro de 2016
<b>Valor emitido:</b>	R\$ 36 milhões
<b>Prazo:</b>	84 meses
<b>Carência:</b>	32 meses
<b>Data de vencimento:</b>	15 de dezembro de 2023
<b>Taxa:</b>	IPCA + 8,5% a.a.
<b>Amortização:</b>	60 PMTs

**Objetivo:** financiar a compra do terreno (R\$ 12 milhões, adquirido em março/2017) e as obras de infraestrutura do loteamento residencial

### Status Atual

- Em 15/04/2019 foi assinado o Termo de Entendimentos entre os credores e a Ano Bom, com as condições e termos a serem seguidos pela loteadora para a consolidação da repactuação.
- Na repactuação, foi concedido à Ano Bom, mais 12 meses de carência devido ao atraso na obtenção da LPI, porém o prazo da dívida permaneceu o mesmo.
- A controladora da Ano Bom assinou, junto com o Termo de Entendimentos, uma confissão de dívida referente ao saldo integral do mútuo, na qual se compromete com a devolução do mesmo.
- No dia 21/05/2019, a Prefeitura do Município de Barra Mansa (PMBM) aprovou o projeto de loteamento e expediu a LPI;
- As obras foram retomadas em fev/2019.
- O lançamento do empreendimento está previsto para set/2019.



# DEBÊNTURE ANO BOM

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imóvel de propriedade da interveniente garantidora, Arco Metropolitana Logística S/A, que teve seu valor estabelecido, pelo Instrumento de AF, em R\$ 25.300.00,00 para fins de leilão extrajudicial;</li> <li>Imóvel no qual o loteamento será desenvolvido, avaliado pela YPC, na data 31/10/2016, em R\$ 25.300.00,00 para fins de leilão extrajudicial, conforme o Instrumento de AF.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imóvel de propriedade da Arco Metropolitana, Transcrição nº 8.970, pendente de laudo de avaliação, além de apresentar irregularidades apontadas pelo INCRA, impossibilitando sua alienação fiduciária;</li> <li>Imóvel do empreendimento, matrícula nº 10.604; foi avaliado por uma empresa não adequada aos padrões de qualidade da Queluz.</li> </ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros originados com as vendas dos lotes;</li> <li>Cessão fiduciária da Conta Vinculada e fundo de liquidez de 2 PMTs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ainda não há recebíveis devido ao atraso no lançamento do empreendimento;</li> <li>A liberação do dinheiro da CV não está associada à evolução/ medição da obra.</li> </ul>



# DEBÊNTURE ANO BOM

## Localização do Empreendimento

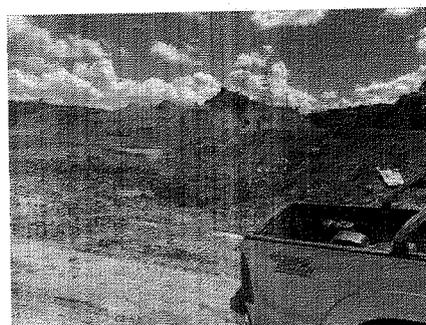
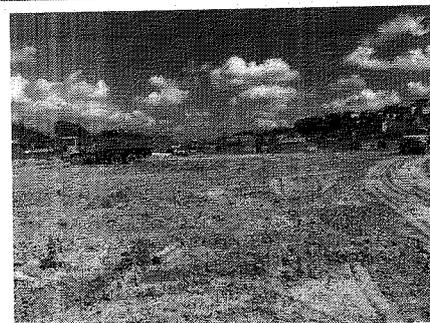


VOLTA REDONDA

LOCAL

BARRA MANSA

## Status da Obra



# DEBÊNTURE CBU SPE JUAZEIRO S.A.

ATIVO 100% PROVISIONADO

## CBU SPE Juazeiro S.A.

- O Condomínio Reserva de Juazeiro é um loteamento, lançado em agosto/2013, com 585 lotes 200 m2 e VGV de R\$ 27,9 milhões, voltado para o público de classes A e B;

### Características da Debênture

Data de emissão:	22 de abril de 2015
Valor emitido:	R\$ 6 milhões
Prazo:	24 meses
Carência:	6 meses para juros e 18 meses para o principal
Data de vencimento:	22 de abril de 2017
Taxa:	IPCA + 9,5% a.a.
Amortização:	3 PMTs
Objetivo:	Quitar o saldo devedor da 1ª Emissão (R\$ 2,4 milhões) e financiar o restante da obra do Cond. Reserva de Juazeiro.

## Status Atual

- A CBU encontra-se **inadimplente**, não tendo cumprido a sua obrigação de depositar na CV os recursos dos pagamentos dos créditos cedidos fiduciariamente, e nem a constituição do fundo de reserva;
- Conforme relatório de recebíveis enviado pelo Agente Fiduciário, referente a abril de 2017, a posição dos contratos com recebíveis era de 146 lotes vendidos, com valor de venda de R\$ 9,4 milhões, sendo que R\$ 3,6 milhões já haviam sido recebidos, provavelmente fora da Conta Vinculada, caracterizando desvio de recursos.
- Foi contratado o escritório de advocacia para propor ação de execução da CBU e do garantidor, excussão das garantias reais e adoção das medidas legais cabíveis, para a recuperação do crédito;
- **O ativo se encontra em processo de execução judicial e a devedora ainda não se pronunciou para um possível acordo.**



# DEBÊNTURE CBU SPE JUAZEIRO S.A.

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alienação fiduciária do terreno destinado a construção do empreendimento, com valor de venda forçada de R\$ 15 milhões de acordo com laudo elaborado pela ENGEBAK em fev/2015</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ O contrato de AF apresentado foi objeto de averbação sob nº 6 na referida matrícula, quando deveria corresponder a um registro. Na abertura das matrículas individualizadas dos lotes, a AF que havia sido gravado na matrícula mãe, não foi transposta para as matrículas individuais, causando um lapso de garantia, dos lotes a favor do Credor.</li></ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cessão fiduciária de direitos creditórios presentes e futuros decorrentes das vendas de 221 lotes, a serem depositados em CV, bem como a cessão de todos os direitos relativos a esta CV;</li><li>▪ Constituição de fundo de reserva até o 18º mês a partir da data de emissão para garantir a quitação da amortização de principal dos últimos 3 meses da operação.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ O contrato de cessão fiduciária de direitos creditórios foi registrado em CTD em 08/06/2015.</li></ul>
Fiança	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fiança emitida pelo único acionista da CBU, o Sr. Juvêncio Coelho Lustosa Filho</li></ul>	



# DEBÊNTURE S/A CORREIO BRAZILIENSE

Saldo: R\$ 3.587.026,84  
% do PL: 1,56%

## S/A Correio Brasiliense

- Empresa com sede em Brasília-DF, integrante do Grupo Diários Associados, que tem como principal atividade a edição diária do jornal Correio Brasiliense.

### Características da Debênture

<b>Data de emissão:</b>	12 de maio de 2016
<b>Valor emitido:</b>	R\$ 56 milhões
<b>Prazo:</b>	84 meses
<b>Nova carência:</b>	até 24/04/20 para o principal e até 25/05/19 para juros
<b>Data de vencimento:</b>	25 de maio de 2023
<b>Taxa:</b>	140% do CDI
<b>Amortização:</b>	mensal (1ª amortização em 25/mai/20)
<b>Objetivo:</b>	Reestruturar os passivos oriundos do processo de ajuste operacional (R\$ 26 milhões), à quitação de 100% da dívida junto ao BRB (R\$ 26 milhões) e à quitação de 50% da dívida junto ao Banco Mercantil do Brasil R\$ 4 milhões)

## Status Atual

- Em decorrência do descumprimento das obrigações pecuniárias da emitente das debêntures ocorrida em nov/17 quando da primeira amortização de principal, em AGD ocorrida em 03 de julho de 2018 com a presença de 100% dos debenturistas, as debêntures foram repactuadas com novas condições:
  - i. Concessão de nova carência do pagamento de juros e principal;
  - i. Indexador passou a ser 140% do CDI;
  - ii. Inclusão de *covenants* financeiros.
- A devedora ainda está implementando a reestruturação dos seus serviços em busca de modelos mais adequados à atualidade, com foco em novos negócios e pulverização dos serviços oferecidos;
- Embora a devedora venha envidando esforços para a redução de despesas, os resultados são ainda insuficientes para gerar o caixa que permita o cumprimento das obrigações decorrentes da reestruturação das debêntures.



# DEBÊNTURE S/A CORREIO BRAZILIENSE

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóvel	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ AF do imóvel de propriedade da Devedora, objeto da matrícula nº 9.559 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme Instrumento Particular de Contrato de AF, avaliado em R\$ 115 milhões pela Consult Soluções Patrimoniais.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ A Alienação fiduciária encontra-se registrada sob nº 115 da matrícula nº 9.559 do 1º RGI/DF, porém uma eventual execução do imóvel pode ser dificultada por se tratar de uma unidade operacional.</li></ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização de jornais, livros e revistas e venda de anúncios que circularão por CV, necessários para assegurar o pagamento de 1/6 (um sexto) da amortização semestral do Valor Nominal Unitário das Debêntures, tendo como Agente Fiduciário a PENTÁGONO</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ O contrato de cessão fiduciária foi devidamente registrado em Títulos e Documentos, porém a Conta Vinculada exigida no instrumento jamais foi implementada, além de não terem sido feitos os depósitos de parte dos recebíveis que deveriam ter sido destinados para essa conta.</li></ul>



# DEBÊNTURE S/A CORREIO BRAZILIENSE

## Plano de Ação

- 1 Acompanhar mais de perto as alterações dos instrumentos contratuais da operação, que estão em fase de elaboração de minutas
- 2 Solicitar ao AF relatórios periódicos de desempenho da Emissora quanto ao cumprimento das metas/obrigações assumidas na renegociação da dívida e no cumprimento da cessão fiduciária dos recebíveis
- 3 Manter-se informado a respeito das negociações envolvendo a venda do imóvel e demais providências operacionais da Emissora
- 4 Provisionar, dentro do permitido pelas normas e de acordo com as regras de prudência, possíveis perdas nessa operação, pelo menos até que seja apresentado rating satisfatório para as debêntures



# DEBÊNTURE EBPH PARTICIPAÇÕES S.A.

ATIVO 100% PROVISIONADO

## EBPH Participações S.A.

- SPE constituída para participar indiretamente em empreendimento hoteleiro atualmente denominado Hotel LSH, localizado na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, através da aquisição de cotas de um FIP (FIP LSH), cujo único ativo é o hotel;
- O Hotel LSH é um empreendimento classificado como "luxury-lifestyle" e padrão 6 estrelas, localizado em frente à praia, que foi inaugurado em jul/16 (soft opening) e operado sob a bandeira TRUMP Hotel Collection.

### Características da Debênture

Data de emissão: 30 de maio de 2016

Valor emitido: R\$ 50 milhões

Prazo: 108 meses

Carência: 36 meses para juros e principal

Data de vencimento: 30 de maio de 2025

Taxa: 140% do CDI

Amortização: 5,04% entre os meses 37 e 48, 18,96% entre os meses 49 e 72, 73,50% entre os meses 73 e 107 e 2,50% no último mês

## Status Atual

- Em dez/17 o grupo TRUMP anunciou o rompimento do contrato por conta do atraso na obras. Atualmente o hotel opera com a bandeira LSH, até que seja contratado um novo operador;
- O empreendimento é alvo da operação "Greenfield", realizada pelo MPF que apura a existência de uma possível organização criminosa que desfalcou os cofres de alguns fundos de pensão;
- A operação parcial do hotel, a baixa taxa de ocupação da rede hoteleira e a ausência de uma nova bandeira para operar o hotel, afetaram negativamente o seu fluxo de geração de caixa, causando atrasos nas contas de concessionárias de serviços (luz, gás e água), com fornecedores em geral, impostos, entre outros.
- A investida teve sua conta bloqueada pela Justiça Federal a pedido do Juiz Marcelo Bretas (aprox. R\$ 4 milhões) em face da mencionada operação "Greenfield".
- **Em 18/02/19, foi decidido, por parte dos credores, vencimento antecipado da debênture.**
- Está sendo analisado o melhor caminho jurídico para a recuperação do crédito.



# DEBÊNTURE EBPH PARTICIPAÇÕES S.A.

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária das Cotas da SPE	<ul style="list-style-type: none"><li>AF das ações da EBPH conforme o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;</li><li>Alienação Fiduciária de 100% das cotas do FIP LSH adquiridas com os recursos obtidos com a emissão das debêntures;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Segundo Laudo de Avaliação do Hotel LSH emitido pelo perito judicial em mai/17, o VVF era de R\$ 226,6 milhões e de acordo com as Dem. Fin. da EBPH de 31/12/2017, o PL do FIP LSH era de R\$ 416,9 milhões. Em abr/2018, o novo Administrador do FIP LSH a RJICV, precificou o PL do fundo com base no valor patrimonial da LSH Barra em R\$ 111,4 milhões de acordo com as Dem. Fin. da investida (Hotel LSH) de 31/12/2017.</li></ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e CV	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão fiduciária de 90% do fluxo de dividendos e/ou juros sobre capital próprio ou qualquer outro tipo de participação nos lucros das empresas e/ou cotas de fundos investidos; assim como da CV, na qual circularão os recursos mencionados.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Até o 24º mês, a partir do início da operação, a devedora deveria ter formado o Fundo de Reserva, com três parcelas de juros, mantidos na CV até o vencimento da debênture. Até o momento o Fundo de Reserva ainda não foi constituído.</li></ul>
Interveniente Garantidor	<ul style="list-style-type: none"><li>Os sócios da EBPH, Srs. Oswaldo Pano Filho e André Luiz Trigo Rodrigues são Intervenientes garantidores da operação.</li></ul>	



# DEBÊNTURE RIO ALTO

Saldo: R\$ 6.715.132,06  
% do PL: 2,91%

## Rio Alto Participações e Emp. Imobiliários S/A

- Empresa controlada pelos sócios Edmond Chaker Farhat Junior, Rafael Sanchez Brandão e Sérgio Guaraciaba Martins Reinas, que tem como foco o desenvolvimento de conjuntos habitacionais de baixa renda (MCMV) nas Regiões Sul e Nordeste do País;

### Características da Debênture

**Data de emissão:** 16 de janeiro de 2017  
**Valor emitido:** R\$ 30 milhões  
**Prazo:** 72 meses  
**Carência:** 12 meses  
**Data de vencimento:** 16 de janeiro de 2023  
**Taxa:** IPCA + 9% a.a.  
**Amortização:** 60 PMTs

**Objetivo:** Liquidação de duas CCBs no valor total de R\$ 8 milhões e o restante a ser utilizado como reforço de capital de giro para o Empreendimento Condomínio Residencial Abraão Beltrão

## Status Atual

- Em janeiro/19, a emissora passou a ficar inadimplente, alegando atraso no cronograma das obras, e solicitou a repactuação do fluxo de pagamento da debênture;
- Na AGD do dia 19/02/2019, foi acordado junto a devedora a repactuação da debênture, onde a empresa voltaria a amortizar o saldo devedor a partir de abr/19.
- No mês de assinatura dos aditivos, o sócio do Grupo Rio Alto, Sérgio Guaraciaba, foi preso em uma operação da Polícia federal. A prisão do sócio prejudicou o andamento da renegociação da dívida, que acabou não se concretizando.
- Devido à prisão do Sérgio, a Rio Alto Energia, principal empresa geradora de caixa do Grupo, teve sua conta bloqueada pelo Juíz Marcelo Bretas, provocando uma falta de liquidez momentânea para honrar com os compromissos do Grupo.
- Em nova assembleia, realizada no dia 23/05/2019, foi acordada uma nova repactuação da debênture, na qual a devedora volta a amortizar o saldo devedor a partir de junho/2019.



# DEBÊNTURE RIO ALTO

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de direitos creditórios da Emissora, constituídos pelos recursos e/ou aplicações financeiras e direitos creditórios decorrentes de contratos de prestação de serviços, que deverão ser depositados em CV (também AF), conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos e Outras Avenças, firmado em 14/02/2017;</li><li>Constituição de Fundo de Liquidez com saldo equivalente a 3 PMTs.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>O Instrumento foi devidamente registrado no 5º RTD de São Paulo-SP;</li><li>O Instrumento não especifica os contratos cedidos, sendo a única garantia de recebíveis originada pelo contrato de empreitada com a AB Construções SPE (a performar), no valor de R\$ 45,98 milhões;</li><li>Fundo de Liquidez se encontra desenquadrado.</li></ul>
Alienação Fiduciária de Quotas	<ul style="list-style-type: none"><li>AF de 100% das cotas de emissão da AB Construções SPE, conforme Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>O Contrato de AF foi devidamente registrado no CTD;</li><li>AB Construções é parte relacionada da Rio Alto.</li></ul>
Fiança	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança dos sócios Srs. Edmond Chaker Farhat Junior, Rafael Sanchez Brandão e Sérgio Guaraciaba Martins Reinas, e da empresa Rio Alto Energia.</li></ul>	



# DEBÊNTURE RIO ALTO

## Plano de Ação

- 1 Solicitação e análise de novo fluxo de caixa da construtora, em razão da alteração nos cronogramas de obras originais
- 2 Revisão do contratos entre a Rio Alto e a AB Construções que estabelece a possibilidade de rescisão em determinadas situações
- 3 Após validação do novo fluxo de caixa da construtora, reestruturar o fluxo das debêntures, com provável repactuação da carência e amortizações de principal com base nos novos cronogramas de obra da construtora
- 4 Revisão do relatório de rating
- 5 Acompanhar o desenvolvimento do empreendimento Condomínio Residencial Abraão Beltrão e a sincronia entre os repasses do BB, para que a execução da obra não fique comprometida, assim como a execução das outras obras do backlog da construtora para que não haja impacto negativo no fluxo repactuado



# DEBÊNTURE PACER TRANSPORTE E LOGÍSTICA S.A.

Saldo: R\$ 22.917.736,16  
% do PL: 9,94%

## Pacer Transporte de Logística S.A.

- Fundada em 2003, a empresa atua, em escala nacional, no transporte de cargas, armazenagem, logística integrada e reversa, outsourcing, entre outros;
- Os acionistas da empresa são Alexandre Bichara Caldas e Luciano Guedes de Mello Costa.

### Características da Debênture

<b>Data de emissão:</b>	13 de abril de 2017
<b>Valor emitido:</b>	R\$ 24 milhões
<b>Prazo:</b>	84 meses
<b>Carência:</b>	24 meses
<b>Data de vencimento:</b>	13 de abril de 2024
<b>Taxa:</b>	IPCA + 8,5% a.a.
<b>Amortização:</b>	60 PMTs
<b>Objetivo:</b>	os recursos foram destinados à investimentos para a expansão e implementação de melhorias operacionais, liquidação de dívidas e reforço de capital de giro

## Status Atual

- A empresa se encontra adimplente, tendo honrado a primeira parcela de pagamento da debênture;
- A empresa obteve um crescimento expressivo em 2018 (39,71%) em comparação ao ano anterior, com melhora na margem EBITDA, indo de 5,19% (2017) para 9,58% (2018).
- Apesar do ritmo acentuado de crescimento, a empresa apresentou necessidade intensiva de investimento em capital de giro, que virou um ponto de atenção por parte dos credores.
- Relatório de rating emitido pela LF Rating em junho/2018, com validade de 1 ano, rebaixou a classificação de rating da operação de A para A-. Foram pontuados pela agência, a fragilidade da estrutura patrimonial da empresa devido aos prejuízos obtidos em 2017 e 2018 e o fato de os recebíveis em garantia não serem performados.



# DEBÊNTURE PACER TRANSPORTE E LOGÍSTICA S.A.

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária das Ações	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alienação Fiduciária de 1.000.000 de ações ordinárias e nominativas, representativas da totalidade do capital social da Companhia, conforme Instrumento Particular de Contrato de AF de Ações;</li><li>▪ Segundo parecer de avaliação da Next Auditores de 30/09/2016, o valor de 100% das ações é de R\$ 39 milhões.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ O Instrumento foi devidamente registrado.</li></ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, oriundos da prestação de serviços de logística e armazenagem, que deverão ser depositados em CV, cedida fiduciariamente, conforme Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li><li>▪ Constituição de Fundo de Liquidez com saldo equivalente a 2 PMTs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ O Instrumento não aponta quais são os contratos de prestação de serviços contemplados na garantia;</li><li>▪ Os recebíveis cedidos não são performados e o prazo dos mesmos é inferior ao prazo da debênture;</li><li>▪ O saldo em Fundo de Liquidez se encontra enquadrado.</li></ul>



# CRI PORTO QUALITY

Saldo: R\$ 798.010,73  
% do PL: 0,35%

## Porto Quality Empreendimentos Ltda.

- Controlada pela holding MB Capital Investimentos e Participações Ltda., cuja atuação está concentrada no setor imobiliário, em seus diversos segmentos;
- Responsável pelo empreendimento comercial Porto Quality Hospital & Medical Offices (VGV de R\$ 95 milhões), em Belém-PA, voltado para a área médica e que possui um hospital como âncora, salas para consultório, um mall com lojas e estacionamento.

### Características do CRI - 68ª Série

**Data de emissão:** 17 de agosto de 2016

**Valor emitido:** R\$ 22,4 milhões

**Prazo:** 48 meses

**Carência:** 12 meses

**Data de vencimento:** 17 de agosto de 2020

**Taxa:** IPCA + 10,5% a.a.

**Amortização:** 36 PMTs

**Objetivo:** ressarcimento da aquisição do terreno do empreendimento, financiamento da obra

## Status Atual

- A devedora está inadimplente.
- A obra que estava prevista para terminar em julho/18 está paralisada por falta de recursos, com 87,43% executada.
- De acordo com o incorporador, o saldo necessário para o término da obra é de aproximadamente R\$ 4,5 milhões. A empresa está negociando a venda de um estacionamento, que faz parte de outro empreendimento do portfólio do incorporador, no valor de R\$ 6,5 milhões para concluir a obra.
- O empreendimento possui 20 unidades em estoque, totalizando R\$ 21,5 milhões e R\$ 17,2 milhões a receber em parcela de chaves.
- O último relatório de rating, emitido pela LF rating e vencido desde 09/05/29, classificou o risco do ativo em BBB;



# CRI PORTO QUALITY

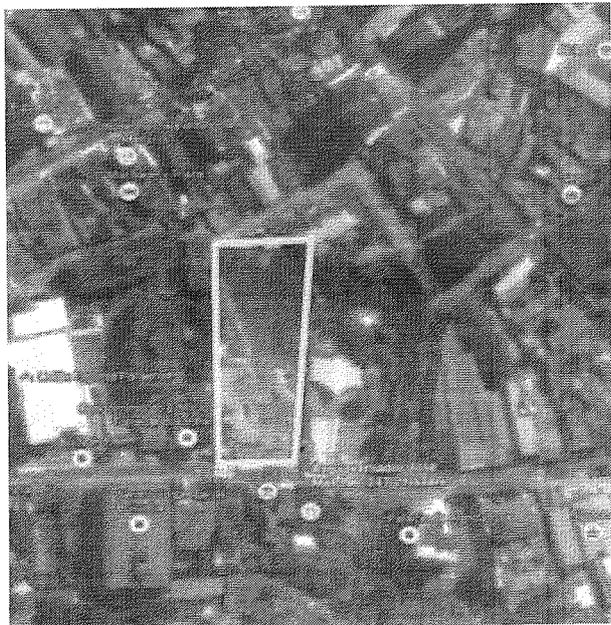
## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alienação fiduciária de 122 unidades do empreendimento conforme o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e imóveis em Garantia e Outras Avenças firmado em 16/06/2016.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ A Alienação Fiduciária das unidades foi devidamente registrada;</li><li>▪ Após aprovação, em jan/18, algumas unidades, em garantia, foram substituídas;</li></ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades do empreendimento; assim como da CV, na qual devem circular os recursos mencionados;</li><li>▪ Constituição de Fundo de liquidez ( R\$ 2,4 milhões) e Fundo de obra (R\$ 13 milhões) até o término da carência.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ O Instrumento foi devidamente registrado em Cartório de Títulos e Documentos;</li><li>▪ O saldo do Fundo de Liquidez e do Fundo de Obra é zero;</li></ul>
Aval	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aval dos sócios MB Capital Investimentos e Participações Ltda. e Márcio André Marques Bellesi.</li></ul>	

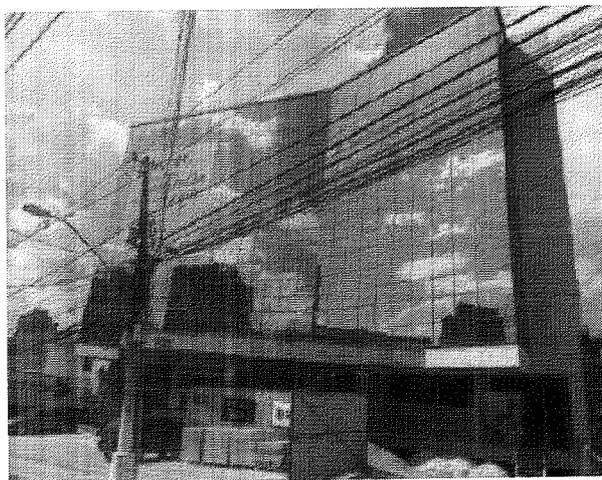


# CRI PORTO QUALITY

## Localização do Empreendimento



## Status da Obra



# CRI POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA

Saldo: R\$ 17.613.469,45  
% do PL: 7,64%

## Pollo Engenharia e Incorporações Ltda

- Fundada em 2001, a empresa tem como foco principal o desenvolvimento de incorporações residenciais nas regiões de Poços de Caldas-MG e Itajubá-MG;
- Village Inn - Localizado na cidade de Itajubá-MG, o empreendimento conta com duas torres, totalizando 100 unidades.

### Características do CRI

Valor total da emissão:	R\$ 16 milhões
Quantidade de CRI:	32
Data de emissão, vencimento:	25/09/17, 25/09/21
Prazo:	48 meses
Carência de juros:	12 meses
Carência de principal:	24 meses
Taxa:	IPCA + 8,0% a.a.
Objetivo:	financiar a obra do empreendimento Village Inn

## Status Atual

- A devedora está **adimplente** e vem honrando as parcelas mensalmente na data determinada pelo Termo de Securitização;
- O empreendimento está com 98,38% de obra executada, em linha com o cronograma apresentado pela devedora, com previsão de término em junho/19 e saldo remanescente de R\$ 500 mil. A medição é fiscalizada pela SETAPE;
- Relatório de Rating: BBB+ pela Austing, emitido em definitivo em 31/01/2019 com validade até 30/06/2019;
- O empreendimento possui uma carteira de recebíveis de R\$ 14,6 milhões;
- O estoque atual é de 27 unidades, que representam um saldo de R\$ 16,4 milhões;



# CRI POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA

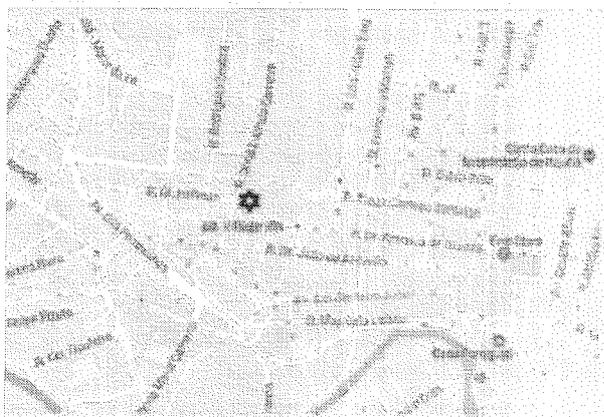
## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>AF do imóveis de propriedade da Devedora, objeto das matrículas nº 71.303, 13.200, 51.544, 72.557, 72.545 a 72.548 do RGI de Poços de Caldas e matrículas nº 32.128, 44.043, 43.373 a 43.376, 43.378 a 43.380, 43.383 a 43.414, 43.418, 43.419, 43.421 a 43.431 43.433 a 43.465, 43.467 a 43.470 e 43.472 do RGI de Itajubá, ambos no Estado de MG, conforme Instrumento Particular de Contrato de AF, avaliados em R\$ 24,3 milhões pela SETAPE;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Alienação Fiduciária dos imóveis foi devidamente registradas nos RGIs de Poços de Caldas e Itajubá;</li> <li>A avaliação dos imóveis foi realizada por empresa que atende os padrões de qualidade do mercado.</li> </ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia firmado em 25/09/2017.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Com os recursos oriundos dos Contratos de CV, foi constituído um Fundo de Reserva, no valor equivalente a R\$ 600 mil, e um Fundo de Obras, cujo desembolso é conforme o cronograma realizado da obra, validado pela SETAPE.</li> </ul>
Aval	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aval dos sócios Carlos Alberto Martins e Aloana Payoletti Faria Martins</li> </ul>	



# CRI POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA

## Localização do Empreendimento



## Status da Obra



# CRI RESIDENCIAL BALEIA SUMMER EMP. IMOB. S/A

Saldo: R\$ 288.662,88  
% do PL: 0,13%

## Residencial Baleia Summer Emp. Imob. S/A

- Empresa controlada pela BRC Holdings S/A (BRC), com sede na cidade de São Paulo-SP;
- Residencial Summer - Empreendimento inclui 27 casas, na cidade de São Sebastião-SP, no distrito de Maresias, próximo à Praia da Baleia.

### Características do CRI

Valor total da emissão:	R\$ 13,15 milhões
Quantidade de CRI:	13.150
Data de emissão, vencimento:	30/11/16, 30/11/20
Prazo:	48 meses
Carência de juros:	24 meses
Carência de principal:	24 meses
Taxa:	IPCA + 10,5% a.a.

**Objetivo:** Ressarcimento do investimento, despesas de marketing e finalização da obra do empreendimento

## Status Atual

- A BRC adquiriu 12 casas do empreendimento da First Brasil Emp. Imob. Ltda. pelo compromisso de concluir o projeto. Faltavam ainda 21 casas para o término do mesmo;
- Devido aos imbrólios envolvendo o terreno do empreendimento, nenhuma das 12 unidades podem ser vendidas (VGV aprox. de R\$ 41 milhões).
- Devido ao não cumprimento das obrigações não pecuniárias por parte da BRC, os detentores do CRI optaram pelo vencimento antecipado do ativo e sacaram o saldo remanescente (R\$ 4 milhões) do Fundo de Obras. O CRI foi cancelado na Cetip e a via negociável (CCB) está custodiada na securitizadora;
- A obra se encontra paralisada, sem data prevista para o término, devido à falta de recursos e segundo a BRC, o projeto está 75% executado, havendo a necessidade de R\$ 5 milhões para a conclusão do empreendimento;
- A devedora está em negociação com os credores para retomar as obras e concluir o empreendimento.



# CRI RESIDENCIAL BALEIA SUMMER EMP. IMOB. S/A

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel objeto do Empreendimento objeto da matrícula nº 19.015 Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião-SP;</li> <li>▪ AF de fração ideal de imóvel de terceiro, correspondente a 42,5%, objeto da matrícula nº 6.033, do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá-SP. A fração do imóvel foi avaliada em R\$ 42 milhões pela empresa J&amp;L Gastim.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A devedora ainda não concluiu a transmissão do Imóvel do empreendimento para seu nome, que deveria ter sido feita no prazo de 180 dias após assinatura do Instrumento de AF do Imóvel. <u>Este foi o principal motivo para os detentores do CRI declararem vencimento antecipado do ativo.</u></li> </ul>
Alienação Fiduciária de Quotas	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AF de 100% das quotas da devedora pelo Instrumento Particular de AF de Quotas, firmado em 30/11/2016.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O Instrumento foi devidamente registrado em CTD.</li> </ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis decorrentes das 12 unidades de posse da devedora serão depositados em CV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O Instrumento foi devidamente registrado, porém devido ao fato do imóvel ainda não ser de posse da devedora, não há expectativa de recebíveis.</li> </ul>



# CRI RESIDENCIAL BALEIA SUMMER EMP. IMOB. S/A

## Plano de Ação

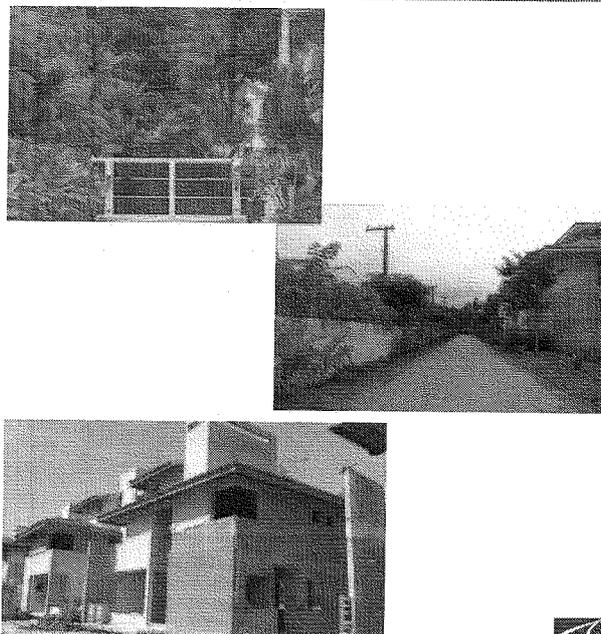
- 1 Cancelamento dos CRIs que estão em negociação com o outro CREDOR, diminuindo o saldo da dívida
- 2 Concretizar a transmissão do Imóvel do empreendimento para o nome da devedora
- 3 Solicitação de novo Estudo de Viabilidade com fluxo detalhado das vendas e do cronograma físico-financeiro das obras
- 4 Alienação Fiduciária do imóvel do empreendimento e cessão fiduciária dos direitos creditórios
- 5 Revisão do relatório de rating

# CRI RESIDENCIAL BALEIA SUMMER EMP. IMOB. S/A

## Localização do Empreendimento



## Status da Obra



# CRI JP ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Saldo: R\$ 20.752.744,73  
% do PL: 9,00%

## JP Arquitetura e Construções Ltda.

- Empresa fundada pelo Sr. João Paulo Tavares de Brito (principal executivo), em 2007, com sede no município de Palmas-TO. Conta com um portfólio de 11 empreendimentos residenciais entregues e 2 em fase de desenvolvimento;
- Residencial Diamante do Lago – Empreendimento possui duas torres, totalizando 182 unidades e um VGV de R\$ 94,7 milhões.

### Características do CRI

Valor total da emissão:	R\$ 24 milhões
Quantidade de CRI:	48
Data de emissão, vencimento:	18/05/17, 18/05/21
Prazo:	48 meses
Carência de juros:	12 meses
Carência de principal:	24 meses
Taxa:	IPCA + 8% a.a.
Objetivo:	financiar as obras do empreendimento Residencial Diamante

## Status Atual

- A devedora está **adimplente** e vem honrando as parcelas mensalmente.
- O empreendimento está com 87,75% de obra executada. O andamento da obra desacelerou devido à queda nas vendas e o baixo fluxo de recebíveis, que resultou em uma revisão no cronograma de obra. No cenário atual, a incorporadora estima um custo de R\$ 3,9 milhões para concluir a obra da Torre A até abril/20.
- Claramente o empreendimento vem apresentando falta de recursos financeiros e o incorporador está em negociação com o fundo para uma eventual renegociação do CRI. A repactuação está em análise.
- O empreendimento possui uma carteira de recebíveis de R\$ 20,9 milhões, onde R\$ 20,7 milhões será recebido no pós chaves.
- O estoque atual é de 97 unidades, incluindo as duas torres, que representam um saldo de R\$ 55,98 milhões.
- Em jan/19 foi emitido um novo relatório de rating pela LF Rating, que atribui classificação BB+ para a operação.



# CRI JP ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AF das frações ideais correspondentes a determinadas futuras unidades autônomas do empreendimento, registrado objeto da matrícula nº 46.875 do Registro de Imóveis de Palmas-TO, avaliados pela SETAPE em R\$ 9,9 milhões (valor forçado de venda);</li> <li>▪ AF dos imóveis objeto das matrículas nº 110.607 e 107.475, do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins-TO, avaliados pela SETAPE em R\$ 1,2 milhões (valor forçado de venda).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A Alienação Fiduciária dos imóveis foi devidamente registrada;</li> <li>▪ A avaliação dos imóveis foi realizada por empresa que atende os padrões de qualidade do mercado.</li> </ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda, que deverão ser destinados na CV, conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia firmado em 18/05/2017;</li> <li>▪ Constituição de Fundo de Reserva no valor de R\$ 600 mil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O Instrumento foi devidamente registrado em CTD;</li> <li>▪ O saldo atual no Fundo de Reserva é de R\$ 600 mil.</li> </ul>
Aval	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aval dos sócios João Paulo Tavares de Brito, Juliana Tavares de Brito Germano e Mirella Tavares de Brito Pessoa</li> </ul>	



# CRI JP ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.

## Localização do Empreendimento



## Status da Obra



# CRI MALUÍ ILHA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOB. S.A.

Saldo: R\$ 7.506.087,06  
% do PL: 3,98%

## Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imob. S.A.

- Hotel Resort quatro estrelas, com conceito de uso misto entre hotelaria tradicional, sistema day use e fractional, localizado em uma ilha, na divisa dos estados do Paraná e São Paulo, próximo ao município de Primeiro de Maio-PR.
- Empreendimento controlado pela Venture Capital Participações e Investimentos S.A. (VCI)

### Características do CRI

Valor total da emissão: R\$ 30,75 milhões

Quantidade de CRI: 100

Data de emissão, vencimento: 27/01/17, 27/01/22

Prazo: 60 meses

Carência de juros: 36 meses

Carência de principal: 36 meses

Taxa: IPCA + 10% a.a.

**Objetivo:** (i) término das obras do empreendimento (R\$ 10,2 milhões), (ii) compra de mobiliário e decoração (R\$ 7,2 milhões), (iii) pagamento de fornecedores (R\$ 6,1 milhões), (iv) liquidação de outras dívidas bancárias (R\$ 7,3 milhões), (v) constituição do Fundo de Liquidez

## Status Atual

- A VCI captou uma linha de crédito com um fundo de Singapura, que pode chegar a € 75 MM em 3 tranches de € 25 MM. O custo da operação é de 11,5% mais a taxa de administração do fundo de 3%.
- A VCI recebeu já recebeu € 14 milhões (~R\$ 56 MM) referentes a 1ª tranche. As controladas receberam os recursos captados pela controladora em forma de mútuo (espelho do empréstimo captado através do fundo de Singapura) e foram utilizados da seguinte forma: (i) para quitar 60% de uma debênture do empreendimento de Hard Rock Café de Fortaleza; (ii) R\$ 10 MM foram destinados à Maluí Ilha do Sol para quitar a debênture de R\$ 6,5 MM e passivos em atraso; (iii) o restante será destinado em sua maioria para o empreendimento de Fortaleza.
- Na assembleia do dia 12/03/2019, foi aprovado por 59% dos detentores dos CRIs, a repactuação do fluxo de pagamento da dívida que se encontrava inadimplente. O Fundo Illuminati votou contra a repactuação e a favor do vencimento antecipado, uma vez que a devedora se alavancaria ainda mais, com custos mais elevados e sem geração de caixa para honrar seus compromissos. Além dos investidores dos CRIs terem ficado em desvantagem em relação ao mutuante. O Fundo Illuminati apresentou um Termo de Entendimentos, com as condições para a renegociação da dívida, que não foi aceito pela devedora.
- O relatório de rating está vencido e as DFs do 1ºTri ainda foram divulgadas.
- A retomada das obras está prevista para junho/19.



# CRI MALUÍ ILHA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOB. S.A.

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>AF de 22 unidades do empreendimento, registrado objeto da matrícula nº 11.498 do Registro de Imóveis do Município e Comarca de Cornélio Procópio-PR, avaliado, a valor de venda forçada, em R\$ 22,5 milhões;</li> <li>AF, sob condição suspensiva dos imóveis objeto das matrículas nº 6.159 e 7.317, do Registro de Imóveis Município 1º Maio-PR, avaliados, a valor de venda forçada, em R\$ 5,7 milhões e R\$ 5,4 milhões respectivamente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Alienação Fiduciária dos imóveis foi devidamente registrada;</li> <li>A avaliação dos imóveis foi realizada por empresa que não atende os padrões de qualidade do mercado.</li> </ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das vendas futuras de todas as frações ideais das unidades do empreendimento, dos dividendos do empreendimento que deverão ser destinados na conta do regime fiduciário, conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia firmado em 24/01/2017.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>O Instrumento foi devidamente registrado em CTD.</li> </ul>
Fiança	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aval dos sócios Teixeira &amp; Holzmann Ltda., Marcos Fabian Holzmann e Ivana Zelinda Teixeira Holzmann</li> </ul>	



# CRA FRIGORÍFICO REDENTOR S.A.

Saldo: R\$ 15.448.235,26  
% do PL: 6,70%

## Frigorífico Redentor S.A.

- Fundada em 1997 e situada no município de Guarantã do Norte-MT, a empresa atua no abate de gado bovino, industrialização de carne, produção de ração animal e de sal mineralizado;
- O controle do frigorífico pertence ao Grupo Bihl, cujo início da atividade no setor remete à 1971. Adicionalmente, fazem parte da composição acionária da empresa a Duke Energy Paranapanema e o Fundo de Investimentos da Amazônia.

### Características do CRA

Valor total da emissão:	R\$ 35 milhões
Quantidade de CRI:	35
Data de emissão, vencimento:	24/04/17, 24/04/22
Prazo:	60 meses
Carência de juros:	3 meses
Carência de principal:	12 meses
Taxa:	IPCA + 8% a.a.
Objetivo:	capital de giro para financiar as atividades da emissora

## Status Atual

- A devedora está **adimplente** e vem honrando as parcelas mensalmente conforme o Termo de Securitização;
- A empresa vem concentrando seus esforços no abate e fornecimento de carne bovina in natura e congelada em grandes peças. Foram feitos investimentos na planta de forma a possibilitar a operacionalização da desossa e porcionamento da carne bovina, o que eleva o valor agregado de seus produtos. A capacidade diária de abate é de 1.600 bois por dia, realizadas em 2 turnos.
- Apesar da queda de receita em 2018 (comparado a 2017), a empresa apresentou melhora operacional voltando as margens EBITDA de 2016 (5%). Porém, a geração de caixa da empresa não cobre o serviço da dívida (amortização de principal + juros), levando o acionista a compor os valores a serem amortizados através de outras empresas do grupo.
- De acordo com os executivos da empresa, o frigorífico passará a ter um percentual relevante de sua produção direcionado para exportação à China, devido ao surto de peste suína que o país encara. As margens para a exportação são maiores, porém a empresa precisará de mais capital de giro para concretizar as exportações e ainda não possui linha de financiamento para essa modalidade aprovada em algum banco.



# CRA FRIGORÍFICO REDENTOR S.A.

## Análise das Garantias

TIPO	DETALHAMENTO	COMENTÁRIOS
Alienação Fiduciária de Imóveis	<ul style="list-style-type: none"><li>AF dos imóveis, objeto das matrículas nº 20.572 e 27.464 do Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, MT, avaliados pela EQUITY em R\$ 10,2 milhões e R\$ 40 milhões (valor forçado de venda) respectivamente.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>A Alienação Fiduciária dos imóveis foi devidamente registrada;</li><li>A avaliação dos imóveis foi realizada por empresa que não atende os padrões de qualidade do mercado.</li></ul>
Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das vendas realizadas de couro e carne de bovino resfriada ou congelada conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia firmado em 24/04/2017.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>O Instrumento foi devidamente registrado em CTD;</li><li>Fundo de Reserva com saldo de R\$ 2,3 milhões, correspondente a 2 PMTs.</li></ul>
Aval	<ul style="list-style-type: none"><li>Aval dos sócios Srs. Paulo Roberto Bihl, José Almiro Bihl, Dirce Simoni Bihl e Agropecuária MALP Administração e Participações Ltda.</li></ul>	

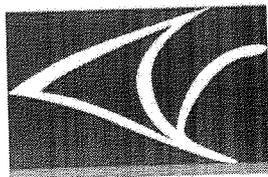


## CONTATOS

São Paulo – SP  
Rua Funchal, 263 / cj 81  
CEP 04551-080  
Fone: 55 11 2173-6464

Rio de Janeiro - RJ  
Rua Visconde de Pirajá, 550 grupo 405  
CEP 22410-901  
Fone: 55 21 2114-4300





# QUELUZ

Asset Management

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL TÊM O CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS COMO OFERTA DE VENDA, NEM TAMPOUCO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTOS DOS REFERIDOS FUNDOS DE INVESTIMENTO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBID, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS. OS INVESTIMENTOS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO DE QUE TRATAM ESTE PROPECTO APRESENTAM RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO DE INVESTIMENTO E PARA O INVESTIDOR, QUE NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. OS FUNDOS DE INVESTIMENTO PODEM UTILIZAR ESTRATÉGIAS COM DERIVATIVOS COMO PARTE INTEGRANTE DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, AS QUAIS PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. A RENTABILIDADE INFORMADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

**PREMIAÇÕES:**

Investidor Institucional: Ranking foi elaborado pela Luz Engenharia Financeira e divulgado em abril de 2011 e abril de 2012 pela Revista Investidor Institucional, onde a metodologia pode ser obtida. O ranking é elaborado pela empresa Luz Engenharia Financeira com base na relação Risco/Retorno dos fundos adequados aos clientes institucionais.

Valor Investe: Mais informações no [www.valor.com.br](http://www.valor.com.br)

Exame: <http://exame.abril.com.br/mercados/ranking-de-fundos/>

