

HORUS | GGR FIDC Prime

HORUS | GGR HISTÓRICO DE GESTÃO

Histórico

- O fundo GGR Prime I FIDC iniciou sua atividade em setembro de 2014, com PL Médio de R\$ 298MM.
- O Fundo alocou mais de R\$320 milhões em operações de crédito privado, recebendo neste período R\$30MM em juros e R\$81MM em amortizações de principal.
- Atualmente, a carteira de investimento do Fundo é composta por 15 operações estruturadas, sendo que apenas seis emissores apresentam evento de inadimplência pecuniária.
- Todas as operações investidas pelo GGR Prime I FIDC contam com composição de garantias, seja ela Garantia Real Imobiliária e/ou Fidejussória, devidamente válidas e exigíveis.
- Seguindo o Plano de Reestruturação dos Créditos, aprovado em Assembleia Geral de Cotista realizada em 16 de abril de 2018, atualmente a Gestora, após tentativa de formalização de acordos com os seis emissores inadimplentes, iniciou todos os procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários para a plena persecução das garantias constituídas, visando a quitação integral de todas as operações e consequente redução dos percentuais de Provisão dos Devedores Duvidosos (PDD) atribuídos pelo Administrador.
- Após sucessivos abaixamento da nota de Rating do Fundo, desde o início da nova Gestão, o Fundo MANTEVE a sua nota de RATING e a Gestora vem cobrando de maneira mais assertiva os emissores, de modo a acompanhar a evolução do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

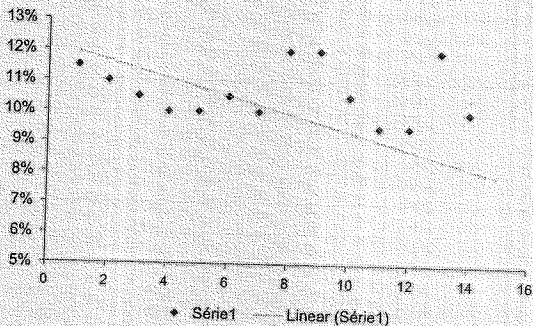
HISTÓRICO DE GESTÃO

Principais desafios ao longo de 2018

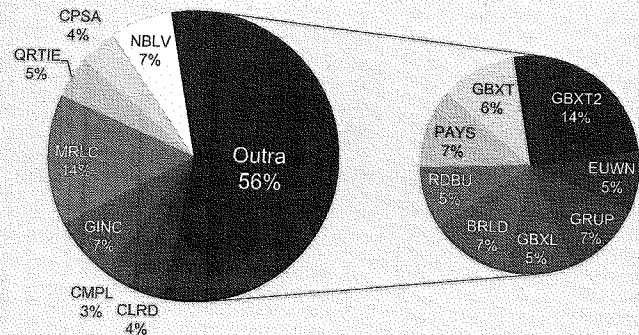
- A nova equipe de gestão da HORUS GGR assumiu o Fundo em fevereiro de 2018.
- Ao longo do primeiro semestre de 2018, a HORUS GGR realizou visitas em todos os projetos identificados como de maiores riscos, bem como fez reuniões com os Emissores.
- As recentes alterações às regras e critérios para investimento de recursos de RPPS previstas na Resolução CMN nº 3.922/10, feitas pela Resolução CMN nº 4.604, de 19/10/2017 e Resolução CMN nº 4.695, de 27/11/2018, tornou mais complexa a gestão do portfólio.
- Apesar dos esforços da Horus GGR para reduzir as Provisões de Devedores Duvidosos ("PDDs"), por meio de negociações e acordos firmados com os emissores dos títulos inadimplentes, as decisões referente as atribuições dos PDDs são tomadas pela Administradora.

PERFIL CARTEIRA

Distribuição por Prêmio – (Indexador + prêmio)



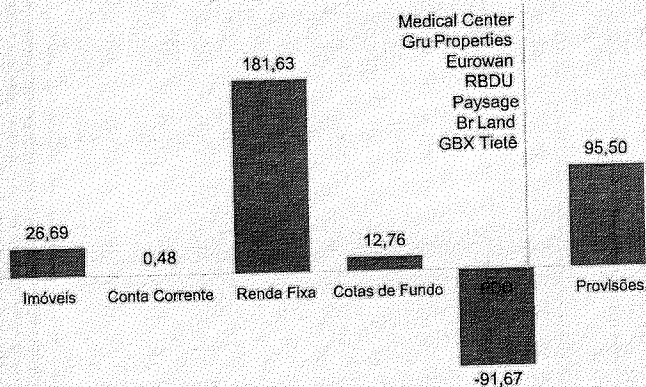
Carteira Pulverizada por Ativo - % PL



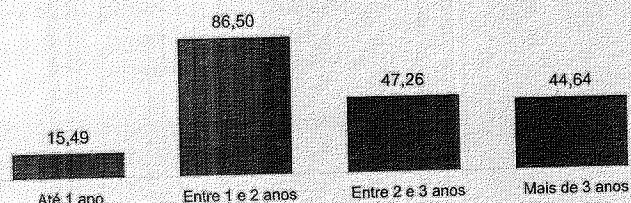
Atualmente, o Patrimônio Líquido do Fundo é aproximadamente de R\$ 206 MM, sendo que apenas 36% do ativos alocados estão pecuniariamente*

HORUS GGR PERFIL CARTEIRA

Composição da Carteira - R\$MM



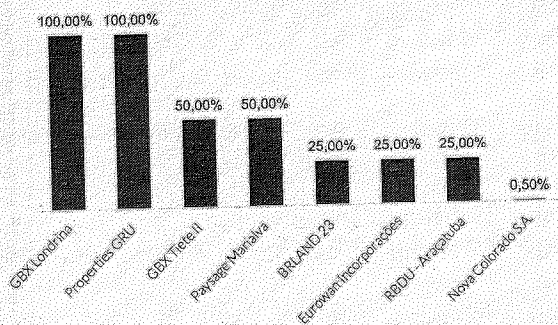
Perfil de Vencimento e Resgate - R\$MM



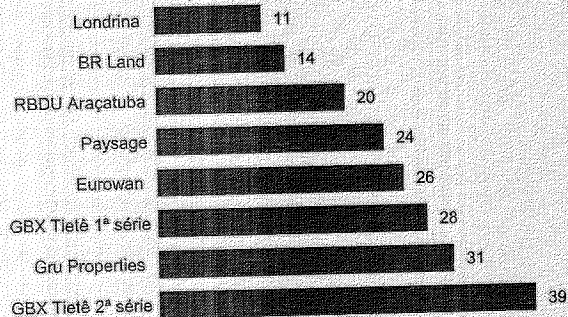
Atualmente, o Patrimônio Líquido do Fundo é aproximadamente de R\$ 206 MM, sendo que 20% do patrimônio está projetado para recebimento em até 12 meses

HORUS GGR PERFIL DA CARTEIRA

PDD - % Saldo Devedor



Divida Atualizada - R\$MM



O Saldo Devedor do Fundo é aproximadamente R\$90 milhões, correspondentes às parcelas de juros e principal em atraso, sendo apenas um valor contábil.

STATUS DAS OPERAÇÕES INADIMPLENTES

Cenário

Pré Gestão

Horus GGR

Grupo GBX Medical Center e Properties GRU (Dívida atual - somamo valor de R\$33 Milhões):

- Negociação para formalização de Acordos de Quitação de ambas as operações através do recebimento do Hotel Tryp Inn no terminal 3 Aeroporto de Guarulhos, por meio de instrumento de Dação em Pagamento
- As Emissoras apresentaram Laudo de Avaliação mobiliária do Hotel, elaborada pela Deloitte, valor de R\$50 milhões

Operações Eurowan e RBDU (Dívida atual - R\$ 39 Milhões):

- Os Emissoras apresentaram eventos de inadimplência não pecuniária, bem como atrasos frequentes no envio de relatórios de vendas e de obras.

Operação Paysage Marialva (Dívida atual - R\$19 Milhões):

- Embora a operação esteja pecuniariamente adimplente, após constado evento de inadimplência não pecuniária, a Gestora, notificou o Emissor sobre a convocação de AGD para declaração de vencimento antecipada da dívida.

Operação GBX Tietê II (Dívida atual - R\$70 Milhões):

- Emissão com inadimplência de obrigações não pecuniárias
- As obras não avançaram pressupõe-se que o valor da garantia da operação pode ser insuficiente para cobertura de dívida.

STATUS DAS OPERAÇÕES INADIMPLENTES

Follow Up

Horus GGR

2º Trimestre

2018

Operações GBX Medical Center e Guarulhos (Dívida atual - R\$33 Milhões):

- Reavaliação de valuation de Hotel Tryp Air Side para R\$34,5 Milhões.
- Acordo de Quitação de ambas as operações via dação do Hotel Tryp. Emissora não cumpriu as condições precedentes no prazo estabelecido.
- Horus GGR averiguou que ativos negociados em dação foram dados em garantia a outros credores do grupo GBX
- Prazo dado para Grupo GBX para substituição de garantias com outros credores se encerrou em Julho/2017

Operações Eurowan e RBDU (Dívida atual - R\$39 Milhões):

- Os Emissoras apresentaram proposta de Acordo Integral das Operações, por meio de dação em pagamento de imóveis, cujo valor total soma a importância de R\$ 36 MM.
- Considerando que a proposta não atinge o valor total das dívidas, a Horus GGR recusou a oferta em 13/08/2018 e concedeu o prazo de 5 dias para a Emissora apresentar nova proposta.

Paysage Marialva (Dívida atual - R\$19 Milhões):

- Foram requeridos novos laudos de avaliação dos imóveis em garantia e do empreendimento.
- A Horus GGR está avaliando a possibilidade de execução das garantias da operação versus quitação do saldo devedor atualizada

GBX Tietê II (Dívida atual - R\$70 Milhões):

- Conforme aprovado em AGC, foi formalizada a repactuação da dívida, condicionado ao aumento de garantia real imobiliária para 300% do saldo devedor, bem como o firme compromisso do desenvolvimento do Empreendimento
- Formalização em até 12 (doze) meses de contrato comercial com terceiros e relacionados aos ativos imobiliários privados da Companhia, de modo a evidenciar a condução e desenvolvimento do seu Empreendimento Tietê II.

STATUS DAS OPERAÇÕES INADIMPLENTES

Follow Up
Horus GGR
3º Trimestre
2018

Operações GBX Medical Center e Properties GRU (Dívida atual - R\$33 Milhões):

- Acordo de Quitação de ambas as operações via dação do Hotel Tryp extinguido.
- Emissora não cumpriu as condições precedentes no prazo estabelecido e não apresentou novos ativos para dação.
- Foram enviadas notificações extrajudiciais visando intimar as Emissoras para realizarem o pagamento dos respectivos saldos devedores da dívida.
- Caso as Emissoras não atendam a notificação o Fundo está apto a adotar as medidas cabíveis para execução judicial.

Operação GBX Tietê II (Dívida atual - R\$70 Milhões):

- Devido ao processo de execução da Properties GRU, nos termos previsto nos documentos da operação, a cláusula de "cross default" autoriza a declaração de vencimento antecipado deste título.
- Foi aprovada constituição em mora através do envio das notificações extrajudiciais para intimar a Emissora para realizar o pagamento do saldo devedor integral da dívida.

Operações Eurowan e RBDU (Dívida atual - R\$42 Milhões):

- Após recusa de proposta de dação em pagamento por valores abaixo de saldo da dívida, a foram cessadas as negociações com os devedores.
- Foi contratado assessor jurídico para dar início a processo de execução judicial das dívidas.
- Vencimento das Debêntures da Eurowan ocorreu em 30/09/2018, acelerando o processo de execução judicial, a Horus GGR distribuirá a ação de execução judicial em face a emissora no prazo de 10 dias úteis contados do vencimento.
- No caso da RBDU foi formalizada AGD declarando o vencimento antecipado das Debêntures.

STATUS DAS OPERAÇÕES INADIMPLENTES

Follow Up
Horus GGR
3º Trimestre
2018

Operação BRLAND (Dívida atual - R\$19 Milhões):

- Empresa encontra inadimplente pecuniária e não pecuniariamente.
- A Emissora apresentou proposta de Acordo de Quitação Integral por meio de Dação em Pagamento dos lotes do empreendimento.
- Atraso na entrega de loteamento de Araraquara devido a ausência de emissão da autorização dos loteamentos junto a prefeitura.
- Foi concedido um "waiver" até 15 de outubro para apresentação da aprovação do projeto de loteamento.
- A proposta de Dação em pagamento da dívida terá as seguintes condições:
 - 100% das Cessões das cotas da SPE do empreendimento Araraquara (Valor aprox. R\$ 89M)* caso não haja aprovação do projeto
 - 300 Lotes de Loteamento em Leme e 170 Lotes do Empreendimento em Araraquara (Valor Total Aprox. : R\$20M*) no caso de comprovação de aprovação do projeto

Operação Paysage Mariaíva (Dívida atual - R\$21 Milhões):

- Laudos de Avaliação atualizados.
- A AGD referente a aprovação da execução judicial assinada e registrada em Agosto/2018.
- Concomitantemente, gestora já trabalha com alternativas de negociação dos imóveis em garantia para investidores.

STATUS DAS OPERAÇÕES INADIMPLENTES

Follow Up
Horus GGR
4º Trimestre
2018

Operações GBX Medical Center e Properties GRU (Dívida atual - R\$41 Milhões):

- Em decorrência do descumprimento do acordo foram ajuizadas as execuções cobrando o valor integral das dívidas acrescidas de juros e multa. Emissores citados nas execuções e solicitada penhora de bens

Operação Osasco Properties - GBX Tietê II (Dívida atual - R\$70 Milhões):

- Devido ao processo de execução da Properties GRU, nos termos previsto nos documentos da operação, a cláusula de "cross-default" autoriza a declaração do vencimento antecipado deste título.
- A Emissora foi constituída em mora para realizar o pagamento do saldo devedor integral da dívida.
- Ajuizada a execução aguardando citação da Emissora

Operações Eurowan e RBDU (Dívida atual - R\$42 Milhões):

- Declarado o vencimento antecipado das duas emissões
- Credores notificados extrajudicialmente e execução judicial distribuída, aguardando-se a citação dos executados

STATUS DAS OPERAÇÕES INADIMPLENTES

Follow Up
Horus GGR
4º Trimestre
2018

Operação BRLAND (Dívida atual - R\$19 Milhões):

- Empresa encontra inadimplente pecuniária e não pecuniariamente
- Aprovação do Loteamento em Araraquara, em 13 de Abril de 2019. Matrículas
- Proposta de dação em pagamento em análise envolve
 - 350 unidades - Parque Ipês - Leme/SP - R\$ 15,5M
 - 63 unidades - Parque Residência Campo Belo - Araraquara/SP - R\$ 3,9M

Operação Paysage Marialva (Dívida atual - R\$21 Milhões):

- Laudos de Avaliação atualizados
- Ação de execução judicial do título distribuída, aguardando-se a citação do executado

GGR PRIME FIDC

ATUALIZAÇÃO DA RECUPERAÇÃO DE ATIVOS

HORUS
GGR

CASE 1 MAXHAUS – ATIVO RECUPERADO

Cenário para Avaliação

- Emissor: MaxCasa Incorporadora
- Ativo : Debênture.
- Valor: R\$ 15.000.000,00.
- Remuneração: IPCA+10,00 a.a%.
- Vencimento: 16/11/2017 Emissão 15/05/2015
- A emissão passou por um primeiro aditamento em 18/02/2016 para remuneração de IPCA+11%.
- O emissor mesmo após o aditamento entrou em contato para tratativas de pagamento da dívida via imóveis.
- Foi negociado com a referida companhia devedora um Acordo de Quitação. A quitação se fez por meio da dação em pagamento de ativos imobiliários avaliados em R\$22,0 milhões, em valores de venda forçada em pagamento de uma dívida de aproximadamente R\$17,0 milhões.
- A Gestora recuperou 129% do Valor da dívida em ativos três meses depois da Início da tratativas e dois meses após a precificação de PDD.

HORUS GGR CASE 1 MAXHAUS – ATIVO RECUPERADO

Agosto- 2016

Julho- 2017

Agosto- 2017

Outubro – 2018

Dezembro – 2018

- Primeira Parcela em atraso
- Acordo de Dação em Pagamento
- Saldo da Dívida : R\$18,3M
- Valor dos Imóveis, líquido de débitos e refletidos na carteira do fundo foi de R\$22M
- Escritura de Dação em Pagamento
- Vendas : 31/74 unidades
- R\$9,4m Contratos
- R\$ 4,4M fluxo recebido
- R\$1,0 Contratos em análise
- MOU e PVC assinado para venda da totalidade de unidades remanescentes por aproximadamente R\$9M em 12 parcelas quadrimestrais ou de acordo com velocidade de vendas.

Promessa de Venda e Compra:

- 1º Parcela de aproximadamente R\$ 2MM deverá ser paga em 90 dias contatos da data assinatura de PVC, qual seja, 20 de dezembro de 2018.
- 120% Garantia de Alienação Fiduciária, bem como todos os recursos oriundos do fluxo de vendas serão mantidos em conta vinculada controlada pelo Fundo .
- Amortização extraordinária compulsória caso mensalmente seja apurado um fluxo de venda maior que 2 (duas) unidades.

15

HORUS GGR CASE 2 DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Operação Inicial

- Emissor: DLL Macaé
- Ativo : Debênture
- Valor: R\$ 13.000.000,00
- Remuneração: IPCA+9,00 aa%
- Vencimento: 05/11/2018 Emissão: 04/11/2014
- A emissão passou por um primeiro aditamento em 03/11/2017 para remuneração de IPCA+9%.
- O emissor mesmo após o aditamento entrou em contato para tratativas de pagamento da dívida através de dação em pagamento com bens imóveis.

16

CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Maio - 2018

- Primeira Parcela em atraso

Junho - 2018

- Acordo de Dação em Pagamento
- Saldo da Dívida : R\$18,5M
- Valor dos Imóveis, líquido de débitos e refletidos na carteira do fundo foi de R\$18,6M

Julho - 2018

- Escritura de Dação em Pagamento de 251 lotes no Empreendimento Jardim da Angélicas em MacaéRJ

Outubro - 2018

- Assinatura de contrato de Consultoria de Vendas com DLL – Macaé Empreendimentos fixando valor mínimo de venda por lote em R\$70.000,00 mais inflação

Dezembro - 2018

- Obra do Loteamento 95% finalizado.
- Avaliando propostas de construtoras para projeto de MCMV 2

Nota do Gestor:

- Esta operação foi precificada pela CM Capital com 69% de PDD impactando as cotas em mais de 2%
- Foi recuperado 100% do Valor da dívida em ativos três meses depois da início da tratativas e dois meses após a precificação de PDD.

CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Localização do Empreendimento



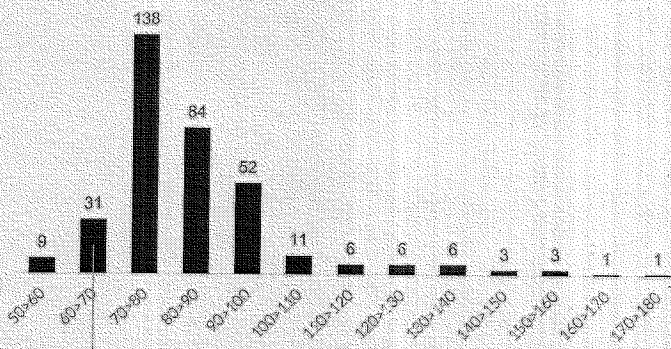
CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Localização do Empreendimento



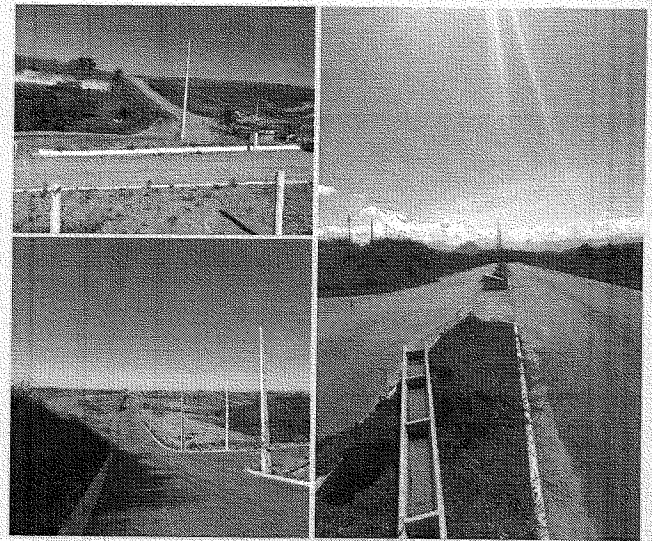
CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Históricos de Preço de Vendas – RSM/Lote



*Vendas feitas em 2015

Fotos



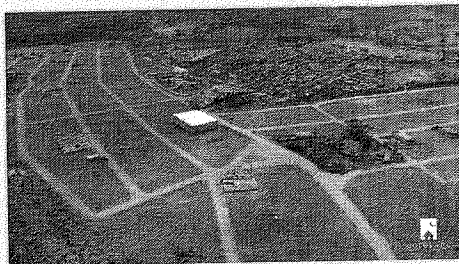
GGR PRIME FIDC

ATIVOS ADIMPLENTES

HORUS GGR ATIVOS ADIMPLENTES

Construtora – Nova Colorado

- Emissor: Loteamento em cidades de Pernambuco
- Ativo : CCI
- Valor Inicial: R\$ 7.900.650,00
- Remuneração: IPCA+11,50 a.a%
- Vencimento: 05/06/2019
- Emissão: 15/06/2016
- Operação Adimplente.
- Operação com 232,04 % de Garantia (Se/2018).
- Construtora foi vendida para FII Mérito e administrada pela CIPASA Desenvolvimento Urbano.



Luar de Sumaré



Luar de Sumaré

HORUS GGR ATIVOS ADIMPLENTES

Construtora – GINCO Urbanismo

- **Emissor:** GINCO – Curitiba e Várzea Grande
- **Ativo:** CRI
- **Valor Inicial:** R\$ 17.000.000,00 **Dívida:** R\$ 6,8M
- **Remuneração:** IPCA+10,50 a.a%
- **Vencimento:** 28/12/2019
- **Emissão:** 28/12/2016
- Operação Adimplente.
- Operação com 264 % de Garantia (Se/2018).
- Valor de venda forçada da Garantia R\$ 132 M
- Obra 100% finalizada

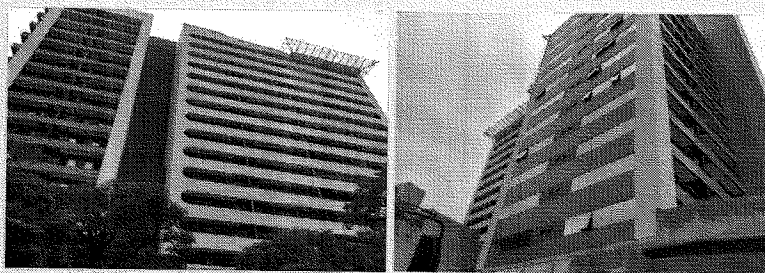


23

HORUS GGR ATIVOS ADIMPLENTES

Construtora – Marluc

- **Emissor:** Centro Empresarial Le Monde – Maringá/PR
- **Ativo:** CCI
- **Valor Inicial:** R\$ 35.000.000,00 **Dívida:** R\$ 36,4M
- **Remuneração:** IPCA+10,00 a.a%
- **Vencimento:** 01/09/2021
- **Emissão:** 01/09/2017
- Operação com vencimento *"bullet"* e pagamento de amortizações extraordinárias de acordo com fluxo de venda
- Obra com 92% concluída com 170% de Garantia
- Estamos renegociando a estrutura da operação visando amortização pré vencimentos

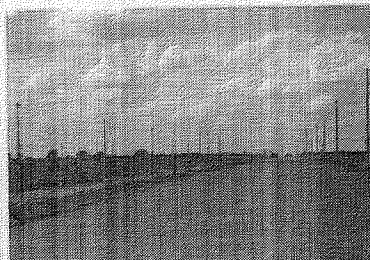


24

HORUS GGR ATIVOS ADIMPLENTES

Construtora – Grupo Kobra

- **Emissor:** Campos Lindos – Luís Eduardo Magalhães/BA
- **Ativo:** Debêntures
- **Valor Inicial:** R\$ 6.500.000,00 **Dívida:** R\$ 5,4M
- **Remuneração:** IPCA+11,00 a.a%
- **Vencimento:** 20/09/2019
- **Emissão:** 14/09/2016
- Operação teve revisão de Rating em Março/2019 para BBB-
- **Operação adimplente de juros** conforme escritura das debêntures.
- Devido ao aumento do valor das parcelas com início da amortização de principal e juros, grupo Kobra emitiu **carta de conforto** garantindo cobertura fluxo de pagamento das operações

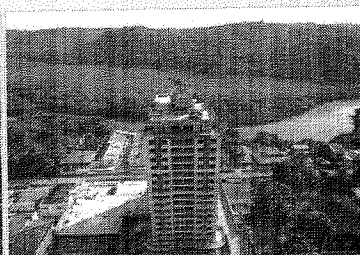


25

HORUS GGR ATIVOS ADIMPLENTES

Construtora – CICON

- **Emissor:** North Boulevard – Ilheus/BA
- **Ativo:** Debêntures
- **Valor Inicial:** R\$ 16.500.000,00 **Dívida:** R\$ 18,1M
- **Remuneração:** IPCA+10,00 a.a%
- **Vencimento:** 08/12/2021
- **Emissão:** 08/12/2017
- **Operação adimplente de juros.**
- Obras com 82% de evolução sendo últimos recursos liberados em Setembro 2018.
- Pendência de regularização de documentação da B3.

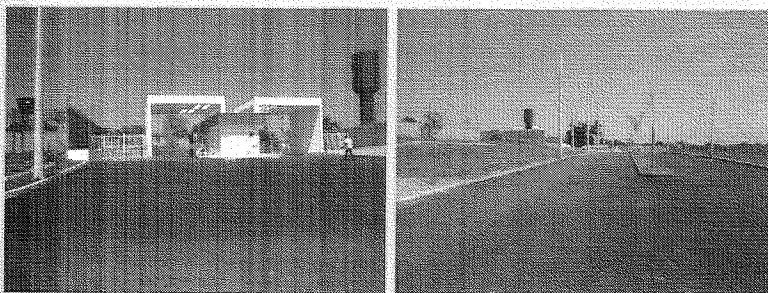


26

HORUS GGR ATIVOS ADIMPLENTES

Construtora – Quartier Desenvolvimento Urbano

- **Emissor:** Itaboraí e Maricá/RJ
- **Ativo:** CCI
- **Valor Inicial:** R\$ 11.000.000,00 **Dívida:** R\$ 10,3M
- **Remuneração:** IPCA+10,00 a.a%
- **Vencimento:** 25/10/2021
- **Emissão:** 25/10/2017
- **Operação adimplente de juros.**
- **Obras com 96,88% concluídas**
- **Operação com 157% de garantia e processo de *waiver* referente a operação no Serasa**



27

HORUS GGR ATIVOS ADIMPLENTES

Construtora – Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A

- **Emissor:** Empreendimentos Diversos
- **Ativo:** Debêntures
- **Valor Inicial:** R\$ 10.000.000,00 **Dívida:** R\$ 7,7M
- **Remuneração:** IPCA+10,50 a.a%
- **Vencimento:** 08/12/2021
- **Emissão:** 08/12/2017
- **Operação adimplente de juros e principal.**
- **Empresa fez uma amortização extraordinária de R\$1,5M com *waiver* de operação de venda de Nova Colorado.**
- **100% dos Empreendimentos Concluídos**

28

GGR PRIME FIDC

PROPOSTA DE CRONOGRAMA AMORTIZAÇÃO

HORUS GGR ANÁLISE DE CENÁRIOS

O FIDC Prime demanda tempo para recuperação de garantias reais

Cenário

- Agenda de execuções e ações em pagamento tem duração em média de três meses
- Cotistas podem assumir integralmente o impacto do PDD em suas posições pois suas cotas estão precificadas com o PDD Integral;
- Desde a nova Gestão, o fundo **MANTEVE** a sua nota de RATING e vem cobrando sistematicamente uma revisão mais assertiva dos projetos;

Dificuldades

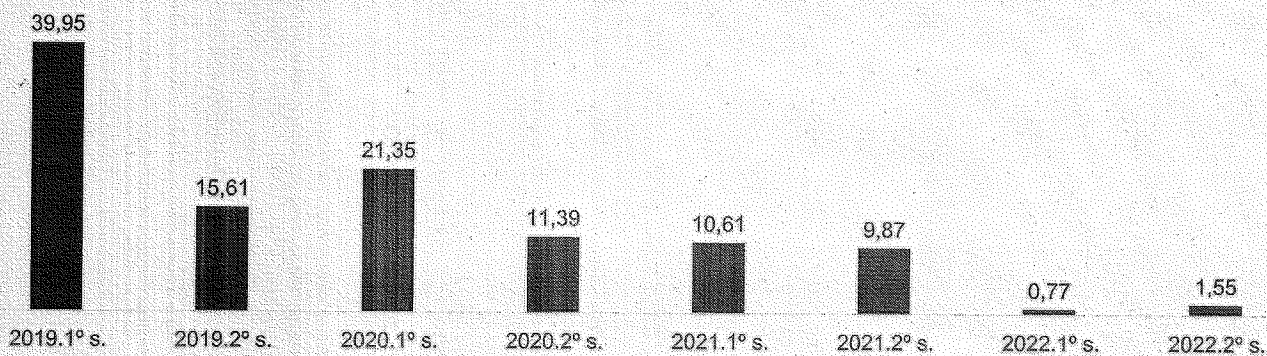
- Velocidade de vendas de ativos imobiliários
- Agenda de resgates incompatível com o atual e futuro fluxo de liquidez
- Gestão mais complexa da carteira, tendo em vista a publicação das recentes alterações às regulamentações aplicáveis ao setor

Proposta Gestor

- Fechamento para captação e liquidação do fundo em regime de caixa
- Proibição de novas operações de crédito ou novas aquisições de títulos privados
- Amortizações Semestrais dos recursos alocados em Títulos Públicos
- Manutenção de recursos necessários para custos do Fundo
- Amortizações extraordinárias caso liquidez do Fundo seja maior que 15% do Patrimônio Líquido

PROJEÇÃO FLUXO CAIXA- OPERAÇÕES ADIMPLENTES

Fluxo das operações* - R\$M



O fundo tem fluxo projetado de R\$ 111M até 2022 apenas com operações correntes

* Valores Brutos de custos do fundo