

A city skyline at dusk, featuring a prominent skyscraper on the right side. The sky is filled with soft, colorful clouds in shades of blue, purple, and orange. The buildings are silhouetted against the twilight sky, with some lights visible on the skyscraper's facade.

**HORUS | GGR**  
**FIDC Prime**

## Histórico

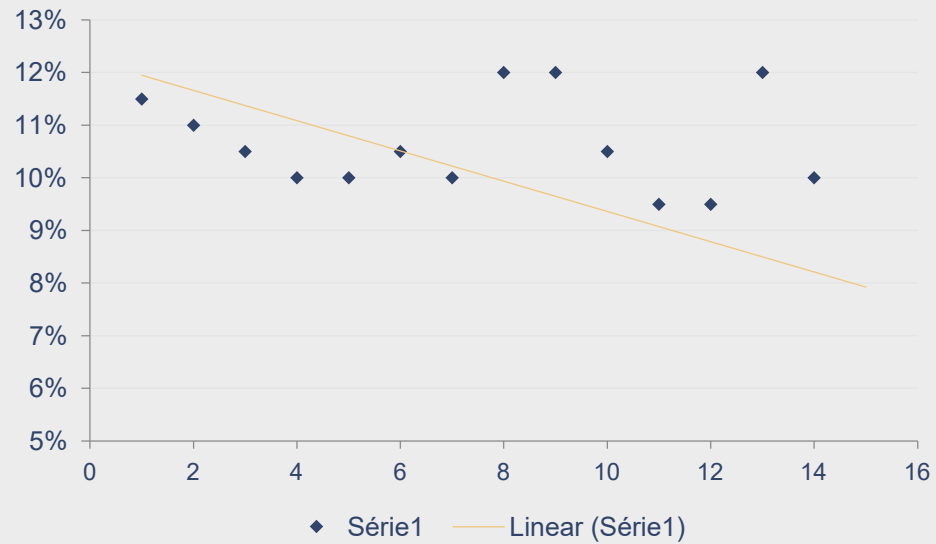
- O fundo GGRPrime I FIDC iniciou sua atividade em setembro de 2014, com PL Médio de R\$ 298MM .
- O Fundo alocou mais de R\$320 milhões em operações de crédito privado, recebendo neste período R\$30MM em juros e R\$81MM em amortizações de principal.
- Atualmente, a carteira de investimento do Fundo é composta por 15 operações estruturadas, sendo que apenas seis emissores apresentam evento de inadimplência pecuniária
- Todas as operações investidas pelo GGRPrime I FIDC contam com composição de garantias, seja a 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 perseguição 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 rebaixamento 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.

# HORUS GGR | HISTÓRICO DE GESTÃO

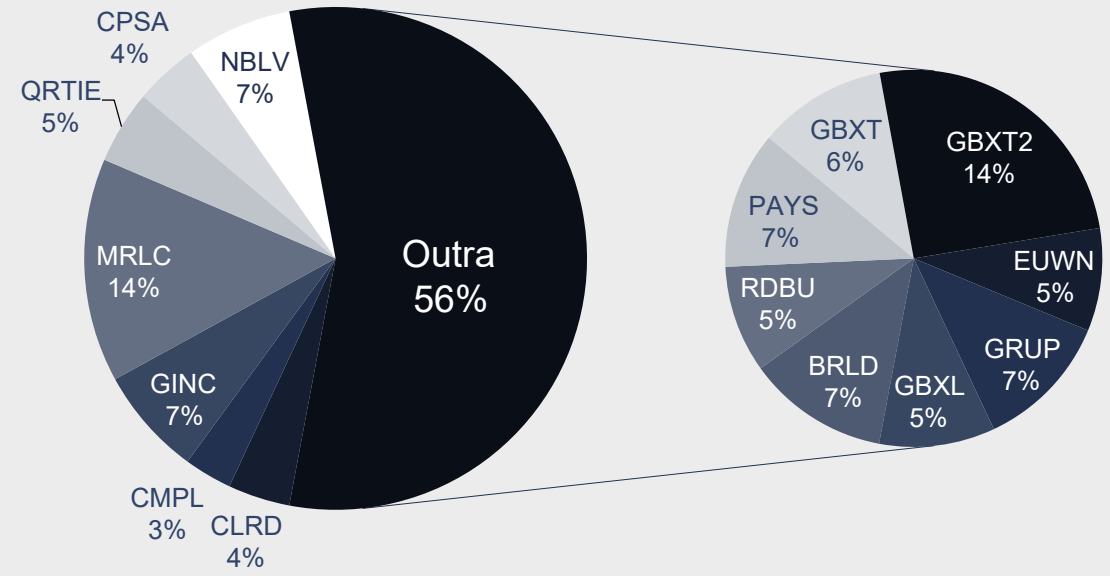
## Principais desafios ao longo de 2018

- 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 às atribuições dos PDDs são tomadas pela Administradora.

Distribuição por Prêmio – (Indexador + prêmio)

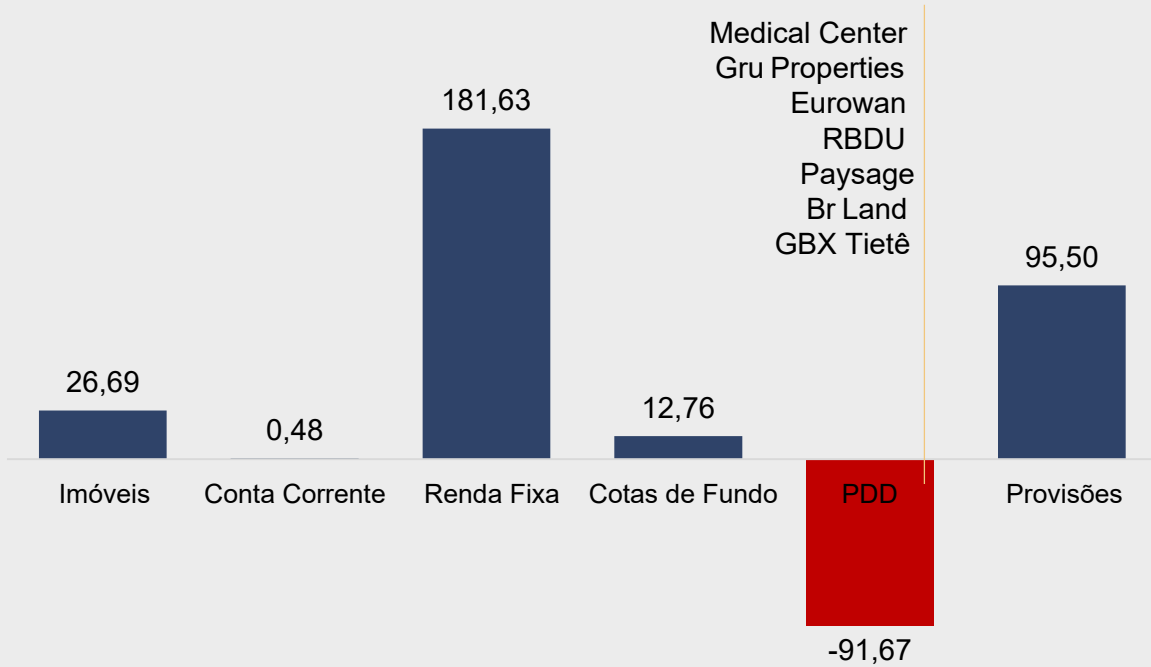


Carteira Pulverizada por Ativo - % PL

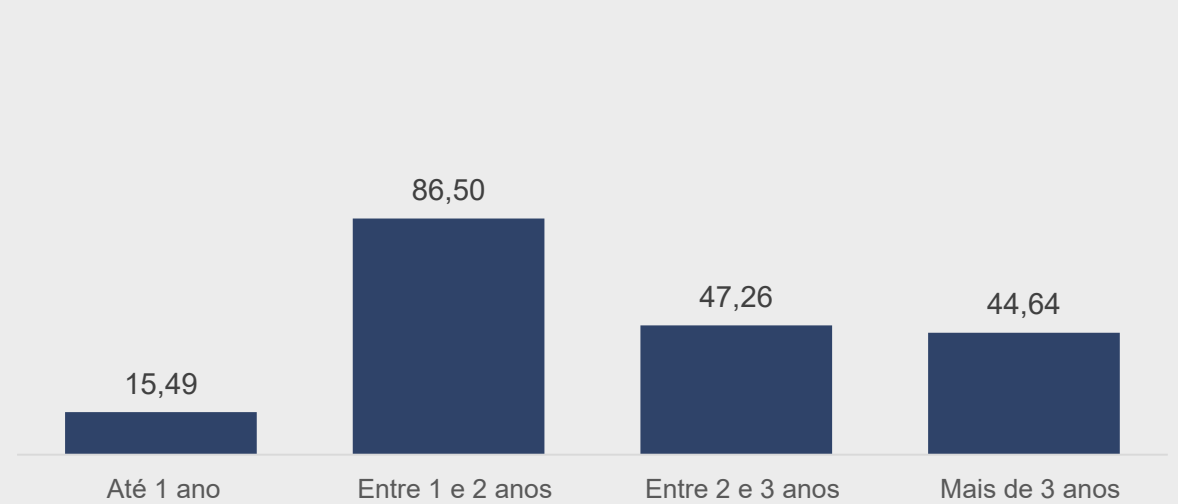


Atualmente, o Patrimônio Líquido do Fundo é aproximadamente de R\$ 206 MM, sendo que apenas 36% do ativos alocados estão ~~aplicados~~ pecuniariamente\*

Composição da Carteira- R\$MM



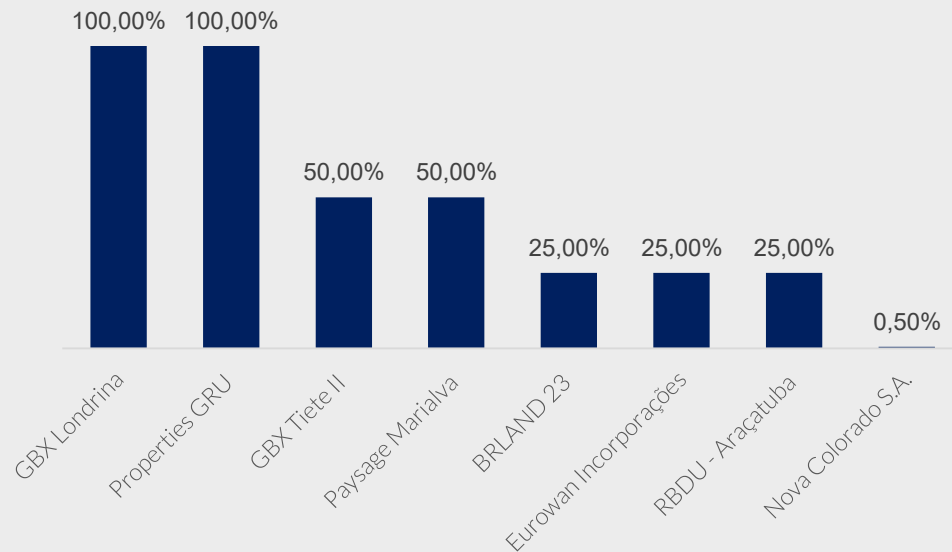
Perfil de Vencimento e Resgate- R\$MM



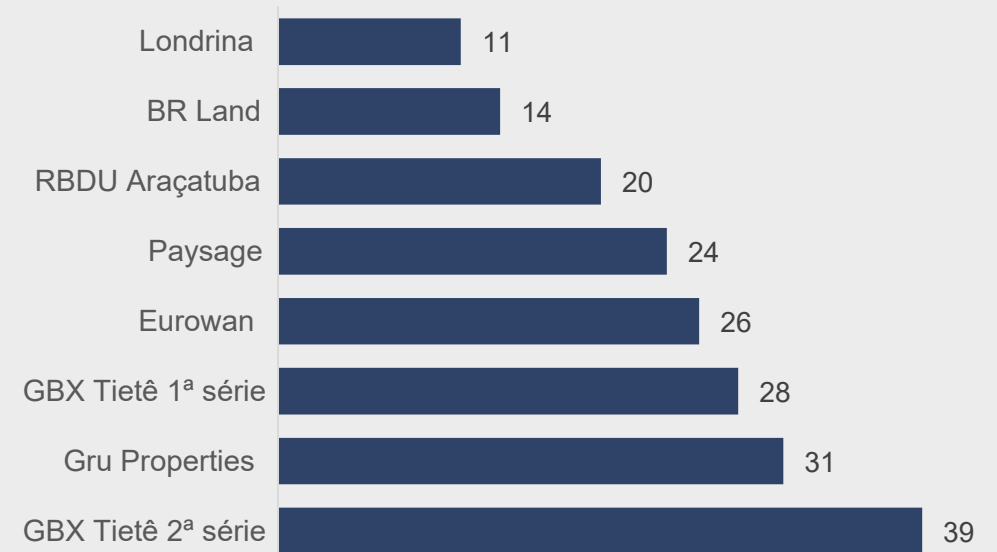
Atualmente, o Patrimônio Líquido do Fundo é aproximadamente de R\$ 206 MM, sendo que 20% do patrimônio está projetado para recebimento em até 12 meses

# 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.

Cenário

Pré Gestão

Horus GGR

**Grupo GBX Medical Center e Properties GRU (Dívida atual - somamos o 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, elaborado pela Deloitte, valor de R\$50 milhões.

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

- Os Emissores 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 constatado evento de inadimplência não pecuniária, a Gestora notificou o Emissor sobre a convocação de AGD para declaração do vencimento antecipado 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.

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 sem dação foram dados sem 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 Emissores apresentaram proposta de Acordo Integral das Operações, por meio de dação em pagamento de imóveis, cujo valor total soma 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 atualizado.

**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.



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 do 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, as negociações com os devedores cessaram.
- 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 da emissora no prazo de 10 dias úteis contados do vencimento.
- No caso da RBDU foi formalizada a AGD declarando o vencimento antecipado das Debêntures.

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

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

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

# HORUS GGR 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 Residencial 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 do início das tratativas e **dois meses** após a precificação de PDD.

# HORUS GGR | CASE 1MAXHAUS – 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.

# HORUS GGR | CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

## Operação Inicial

- **Emissor:** DLL Macaé.
- **Ativo :** Debênture
- **Valor:** R\$ 13.000.000,00
- **Remuneração:** IPCA+9,00 a.a%
- **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.



# HORUS GGR | CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Maio - 2018

Junho - 2018

Julho - 2018

Outubro – 2018

Dezembro – 2018

- Primeira Parcela em atraso
- 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
- Escritura de Dação em Pagamento de 251 lotes no Empreendimento Jardim da Angélicas em MacaéRJ
- 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
- 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.

# HORUS GGR | CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Localização do Empreendimento



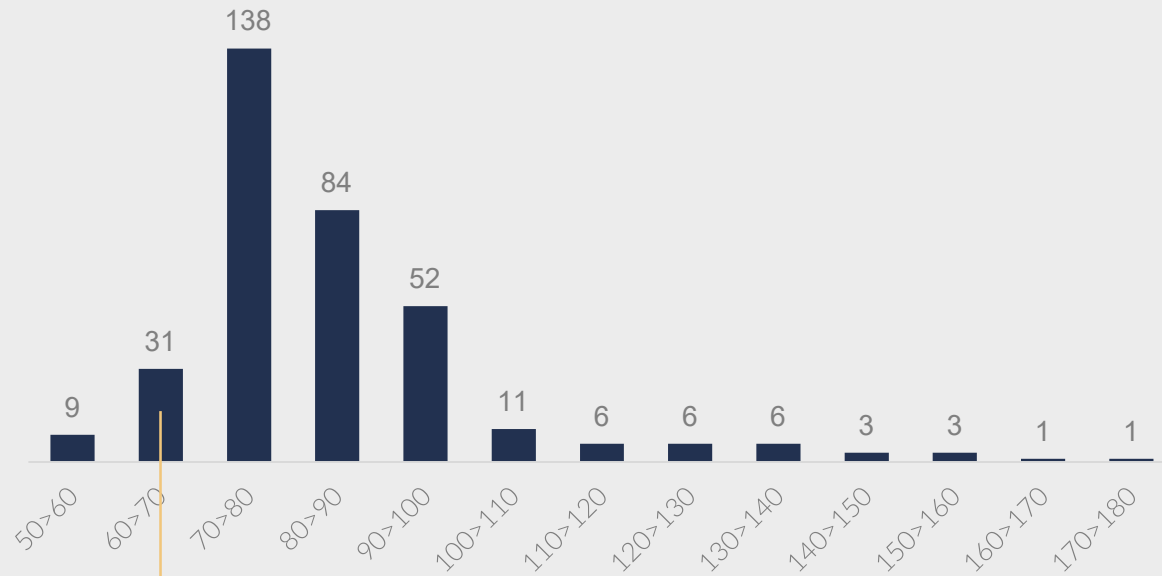
# HORUS GGR | CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Localização do Empreendimento



# CASE 2DLL MACAÉ – ATIVO RECUPERADO

Históricos de Preço de Vendas – R\$M/Lote



\*Vendas feitas em 2015

Fotos



An aerial photograph of a city skyline, likely São Paulo, Brazil, featuring numerous skyscrapers and modern buildings. The image is overlaid with a semi-transparent blue gradient that is darker on the left side and lighter on the right. The sky is filled with white and grey clouds.

**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 – Cuiabá 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



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





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



# 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.



# 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



Construtora – CipasaDesenvolvimento Urbano S.A

- **Emissor:** EmpreendimentosDiversos
- **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 EmpreendimentosConcluídos

# GGR PRIME FIDC

## PROPOSTA DE CRONOGRAMA AMORTIZAÇÃO

## O FIDC Prime demanda tempo para recuperação de garantias reais

### Cenário

- Agenda de execuções e ações sem 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

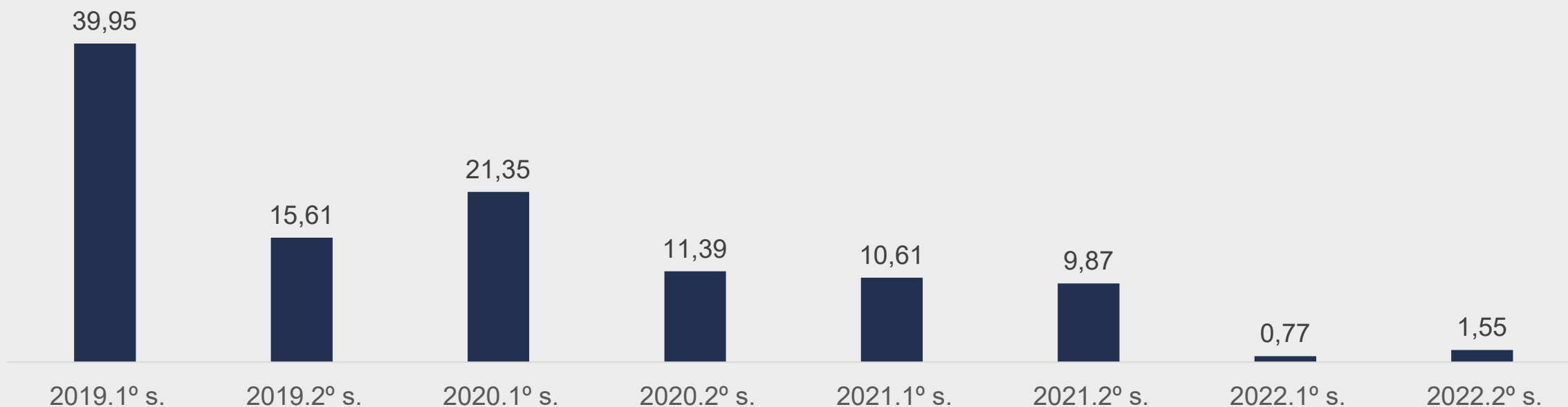
- Velocidade de vendas de ativos imobiliários
- Agenda de resgates incompatível com o atual e futuro fluxo de liquidez
- Gestão mais complexa da carteira, tendo em vista a publicação das recentes alterações às regulamentações aplicáveis ao setor

### 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

# HORUS GGR | 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

**HORUS  
GGR**

SÃO PAULO | Av. Brig. Faria Lima, 3477 – 2º Andar  
– Torre B | Itaim Bibi | São Paulo – SP  
04538-133 | T.: 55 11 4369-6100

[www.horusggr.com](http://www.horusggr.com)