

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

CPQ Brasil S.A

3ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES ¹	9
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	10
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	10
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	10
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	11
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	11
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	11
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	11
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19.....	11
GARANTIA.....	11
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	12
DECLARAÇÃO	12

EMISSIONORA

Denominação Comercial:	CPQ Brasil S.A
CNPJ:	74.552.068/0001-10
Categoria de Registro:	Sociedade Anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

3ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

CPQB13

Código ISIN:

BRCPQBDBS021

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Liquidante:

Banco Itaú Unibanco S.A.

Coordenador Líder:

Banco Itaú BBA S.A.

Data de Emissão:

08 de dezembro de 2014

Data de Vencimento:

30 de agosto de 2024

Quantidade de Debêntures:

75 (setenta e cinco)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Real, com garantia adicional fidejussória

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplica à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplica à presente emissão

Opção:

Não se aplica à presente emissão

Negociação:

As debêntures foram depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

100% CDI + 3,00% a.a. a partir da data de Emissão até 11/01/2017 (exclusive)

100% CDI + 6,00% a.a. a partir de 11/01/2017 (inclusive) até a data de vencimento

Início da Rentabilidade:

A partir da data de emissão

Pagamento da Remuneração:

Datas de Pagamento Remuneração		
08/12/2015	30/09/2018	28/02/2021
08/12/2016	30/10/2018	30/03/2021
08/01/2017	30/11/2018	30/04/2021
13/01/2017	30/12/2018	30/05/2021
08/02/2017	30/01/2019	30/06/2021
08/03/2017	28/02/2019	30/07/2021
08/04/2017	30/03/2019	30/08/2021
08/05/2017	30/04/2019	30/09/2021
08/06/2017	30/05/2019	30/10/2021
08/07/2017	30/06/2019	30/11/2021
08/08/2017	30/07/2019	30/12/2021
08/09/2017	30/08/2019	30/01/2022
08/10/2017	30/09/2019	28/02/2022
08/11/2017	30/10/2019	30/03/2022
08/12/2017	30/11/2019	30/04/2022
08/01/2018	30/12/2019	30/05/2022
30/01/2018	30/01/2020	30/06/2022
28/02/2018	29/02/2020	30/07/2022
30/03/2018	30/07/2020	30/08/2022
30/04/2018	30/08/2020	30/09/2022
30/05/2018	30/09/2020	30/10/2022
30/06/2018	30/10/2020	30/11/2022
30/07/2018	30/11/2020	30/12/2022
30/08/2018	30/12/2020	30/01/2023
	30/01/2021	28/02/2023

30/03/2023
30/04/2023
30/05/2023
30/06/2023
30/07/2023
30/08/2023

30/09/2023
30/10/2023
30/11/2023
30/12/2023
30/01/2024
28/02/2024

30/03/2024
30/04/2024
30/05/2024
30/06/2024
30/07/2024
30/08/2024

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
30/01/2018	4,2666%
28/02/2018	1,2000%
30/03/2018	7,8666%
30/04/2018	0,6666%
30/05/2018	0,6666%
30/06/2018	0,6666%
30/07/2018	0,6666%
30/08/2018	0,6666%
30/09/2018	0,6666%
30/10/2018	0,6666%
30/11/2018	0,6666%
30/12/2018	0,6666%
30/01/2019	0,8000%
28/02/2019	0,1333%
30/03/2019	0,1334%
30/04/2019	0,1334%
30/05/2019	0,1334%
30/06/2019	0,1334%
30/07/2019	0,1334%
30/08/2019	0,1334%
30/09/2019	0,1334%
30/10/2019	0,4112%
30/11/2019	0,1334%
30/12/2019	0,1334%
30/01/2020	0,1334%
29/02/2020	0,1333%
30/07/2020	3,3333%
30/08/2020	0,6667%
30/09/2020	0,6667%
30/10/2020	0,6667%
30/11/2020	0,6667%
30/12/2020	0,6667%

30/01/2021	0,6667%
28/02/2021	0,6667%
30/03/2021	1,2251%
30/04/2021	1,2251%
30/05/2021	1,2251%
30/06/2021	1,2251%
30/07/2021	1,2251%
30/08/2021	1,2251%
30/09/2021	1,2251%
30/10/2021	1,2251%
30/11/2021	1,2251%
30/12/2021	1,2251%
30/01/2022	1,2251%
28/02/2022	1,2251%
30/03/2022	1,2251%
30/04/2022	1,2251%
30/05/2022	1,2251%
30/06/2022	1,1667%
30/07/2022	1,1667%
30/08/2022	1,1667%
30/09/2022	1,1667%
30/10/2022	1,1667%
30/11/2022	1,1667%
30/12/2022	1,1667%
30/01/2023	1,1667%
28/02/2023	1,1667%
30/03/2023	1,1667%
30/04/2023	1,1667%
30/05/2023	1,1667%
30/06/2023	1,1667%
30/07/2023	1,1667%
30/08/2023	1,1667%
30/09/2023	1,1667%
30/10/2023	1,1667%
30/11/2023	1,1667%
30/12/2023	1,1667%
30/01/2024	10,7572%
28/02/2024	1,1667%
30/03/2024	1,1667%
30/04/2024	1,1667%
30/05/2024	1,1667%

30/06/2024	1,1667%
30/07/2024	1,1667%
30/08/2024	1,1654%

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir do 12º (décimo segundo) mês, exclusive, a contar da data de emissão.

Obs: As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2019, qual seja, 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 12 de dezembro de 2014, 2º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 5 de fevereiro de 2015, 3º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 24 de fevereiro de 2017, 4º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 26 de abril de 2019 e 5º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 28 de junho de 2019.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos com a Emissão foram integralmente utilizados para o refinanciamento de dívidas da Emissora, notadamente para o resgate antecipado total das debêntures integrantes de sua 2ª (segunda) emissão, bem como para o reforço de seu capital de giro.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Realizada assembleia geral de debenturistas em 24/01/2019 na qual foram deliberados e aprovados (i) não declaração do Vencimento Antecipado, face: (a) a incidência do evento de inadimplemento não pecuniário previsto na cláusula 7.2.1, inciso (iv) da Escritura, considerando a não elaboração do instrumento contratual e formalização da Alienação Fiduciária dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu, dentro do prazo previsto no item (ii) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 30 de novembro de 2018 e (b) a não formalização do aditamento e consolidação ao Contrato de Cessão Fiduciária, dentro do prazo previsto no item (iv) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 30 de novembro de 2018; (ii) prorrogação do prazo para elaboração dos instrumentos contratuais e assinatura das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu previsto no item (ii) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 30 de novembro de 2018, com a concessão de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da presente AGD; (iii) prorrogação do prazo para formalização do aditamento e consolidação à Escritura previsto no item (iii) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 27 de agosto de 2018, com a concessão de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da presente AGD. Após a assinatura do aditamento e consolidação à Escritura a Emissora deverá providenciar os registros em até 15 (quinze) dias úteis; (iv) prorrogação do prazo para formalização do aditamento e consolidação ao Contrato de Cessão Fiduciária previsto no item (iv) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 30 de novembro de 2018, com a concessão de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente AGD; e (v) alteração da condição resolutive estabelecida na cláusula 2.12 das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu, permanecendo as demais definições inalteradas, conforme redação atribuída as demais alienações fiduciárias constituídas pela Emissora. Tendo em vista a aprovação do presente item, resolvem as Partes alterar a cláusula 2.12 presente nas Alienações Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 27/02/2019 na qual foram deliberados e aprovados (i) a alteração dos percentuais de pagamento da Amortização Programada; e (ii) autorização para que o Agente Fiduciário, observado o prazo estabelecido na AGD datada de 24/01/2019, adote todos e quaisquer procedimentos necessários para a efetivação das matérias descritas no item (i), incluindo, sem limitação, a celebração de aditamento à Escritura contemplando as alterações deliberadas e demais reflexos que possam existir em demais cláusulas da Escritura em razão das deliberações tomadas, e em igual período, o aditamento de outros documentos eventualmente necessários, de forma a fazer constar desses instrumentos as obrigações assumidas e as obrigações a serem assumidas pela Companhia em decorrência das aprovações obtidas na Assembleia Geral realizada em 27/02/2019. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 27/03/2019 na qual foram deliberados e aprovados (i) alteração dos percentuais de pagamento da Amortização Programada; (ii) exclusão da condição resolutive estabelecida nas cláusulas 4.10.4.3 e 4.10.5.3 da Escritura, bem como na cláusula 2.12 das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu, permanecendo as demais definições inalteradas, conforme redação atribuída às demais alienações fiduciárias constituídas pela Emissora. Tendo em vista a aprovação do presente item, resolvem as Partes: (a) excluir as cláusulas 4.10.4.3 e 4.10.5.3 da Escritura, bem como a cláusula 2.12 presente nas Alienações

Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu; e (b) alterar a redação da cláusula 2.2 das Aliações Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu para excluir a referência à condição resolutiva; (iii) prorrogar o prazo para elaboração dos instrumentos contratuais e assinatura das Aliações Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu previsto no item (ii) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 24 de janeiro de 2019, com a concessão de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente AGD. Após a assinatura das Aliações Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu, a Emissora deverá providenciar os registros e respectivas averbações em até 60 (sessenta) dias; (iv) prorrogar o prazo para formalização do aditamento e consolidação à Escritura previsto no item (iii) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 24 de janeiro de 2019, com a concessão de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente AGD. Após a assinatura do aditamento e consolidação à Escritura, a Emissora deverá providenciar os registros e respectivas averbações em até 15 (quinze) dias úteis; (v) fixar prazo para formalização de novo aditamento e consolidação ao Contrato de Cessão Fiduciária, com a concessão de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente AGD. Após a assinatura do aditamento e consolidação ao Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora deverá providenciar os registros e respectivas averbações em até 15 (quinze) dias úteis; (vi) alterar a previsão de prazo máximo de formalização das Aliações Fiduciárias dos Imóveis Barra Funda e Pacaembu, conforme previsto no item (ii) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 21 de fevereiro de 2018; e (vii) autorizar a dispensa da obrigação da Companhia de manter o Índice Financeiro exclusivamente com relação ao exercício fiscal que se encerrou em 31 de dezembro de 2018, sem que isto caracterize um evento de vencimento antecipado não automático. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 13/05/2019 na qual foram deliberados e aprovados (i) não declaração do Vencimento Antecipado, face a incidência do evento de inadimplemento pecuniário previsto na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, considerando o não atendimento do Valor Mínimo Mensal no mês de abril de 2019; (ii) dispensa da necessidade de cumprimento do Valor Mínimo Mensal, bem como da necessidade do Reforço de Garantia de forma definitiva. Em razão da aprovação deste item, foi autorizada a exclusão do Contrato de Cessão toda e qualquer menção a Valor Mínimo Mensal e Reforço de Garantia, bem como a renumeração das cláusulas do Contrato de Cessão, conforme aplicável; e (iii) autorização ao Agente Fiduciário para que adotasse todos e quaisquer procedimentos necessários para a efetivação das matérias descritas nos itens anteriores, incluindo, sem limitação, a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão e outros documentos eventualmente necessários, que deveriam ser formalizado em até 30 (trinta) dias contados da assinatura da presente AGD e protocolado para registro em até 10 (dez) dias contados de sua formalização, de forma a contemplar as alterações aqui deliberadas, bem como demais reflexos que possam existir em demais cláusulas do Contrato de Cessão, da Escritura, ou em outros documentos, em razão das deliberações aqui tomadas, de forma a fazer constar desses instrumentos as obrigações assumidas e as obrigações a serem assumidas pela Companhia em decorrência das aprovações obtidas nesta AGD, sendo certo que, caso haja qualquer divergência entre as deliberações de quaisquer assembleias anteriores, prevalecerão as deliberações da presente assembleia. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 30/05/2019 na qual foram deliberados e aprovados (i) a liberação da garantia real representada por meio do Contrato de Cessão. Em razão da aprovação deste item, foi autorizada a exclusão da cláusula 4.10.3 na Escritura, a consequente renumeração das cláusulas seguintes, conforme aplicável, e alteração da definição de Contratos de Garantia e de Garantias Reais da Escritura; e (ii) autorização para que o Agente Fiduciário adota-se todos e quaisquer procedimentos necessários para a efetivação das matérias descritas no item anterior, incluindo, sem limitação, a celebração de aditamento a Escritura e outros documentos eventualmente necessários, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura da AGD e protocolo para registro em até 30 (trinta) dias contados de sua formalização, de forma a contemplar as alterações deliberadas, bem como demais reflexos que possam existir em demais cláusulas da Escritura, ou em outros documentos, em razão das deliberações tomadas, de forma a fazer constar desses instrumentos as obrigações assumidas e as obrigações a serem assumidas pela Companhia em decorrência das aprovações obtidas na AGD, sendo certo que, qualquer divergência entre as deliberações de quaisquer assembleias anteriores, prevalecerão as deliberações da presente assembleia. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 27/09/2019 na qual foram deliberados e aprovados (i) a alteração dos percentuais de pagamento da Amortização Programada referente às parcelas com vencimento em 30/09/2019 e 30/10/2019; (ii) o estabelecimento, a título de nova garantia real, da liberação do valor de até R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), deduzidos eventuais custos e despesas, diretos e indiretos, decorrentes da ação, inclusive, mas não limitados a, honorários advocatícios, depositado em juízo no âmbito da Ação Declaratório nº 2007.61.05.001621-7, em trâmite na 7ª Vara Federal de Campinas/SP, ajuizada pela Emissora em face da União, de acordo com termos e condições a serem formalizados em até 30 (trinta) dias contados AGD, e protocolado para registro em até 10 (dez) dias contados de sua formalização; e (iii) a autorização para que o Agente Fiduciário adote todos e quaisquer procedimentos necessários para a efetivação das matérias descritas nos itens anteriores, incluindo, sem limitação, a celebração de aditamento a Escritura e outros documentos eventualmente necessários, que deverão ser formalizados em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura desta AGD e protocolados para registro em até 60 (sessenta) dias contados de suas formalizações, de forma a contemplar as alterações aqui deliberadas, bem como demais reflexos que possam existir em demais cláusulas da Escritura, ou em outros documentos, em razão das deliberações tomadas nesta AGD, de forma a fazer constar desses instrumentos as

obrigações assumidas e as obrigações a serem assumidas pela Companhia em decorrência das aprovações obtidas nesta AGD. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 29/10/2019 na qual foram deliberados e aprovados (i) a autorização da dispensa (a) da obrigação da Companhia de constituir nova garantia real, conforme Deliberação (ii) da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 27 de setembro de 2019, tendo em vista, nos termos da cláusula 6.5 da Escritura, realização de Amortização Extraordinária Obrigatória Ação Declaratória em 10 de outubro de 2019, no valor de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), até então depositado em juízo no âmbito da Ação Declaratória nº 2007.61.05.001621-7, ajuizada pela Emissora em face da União perante a 7ª Vara Federal de Campinas/SP; e (b) da alteração da definição de Garantias Reais da Escritura; (ii) autorizar a atualização dos percentuais de pagamento da Amortização Programada, em razão da realização de Amortização Extraordinária Obrigatória Ação Declaratória, nos termos da cláusula 6.5 da Escritura, em 10 de outubro de 2019, no valor de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); e (iii) autorizar o Agente Fiduciário adote todos e quaisquer procedimentos necessários para a efetivação das matérias descritas no item anterior, sendo certo que, caso haja qualquer divergência entre as deliberações de quaisquer assembleias anteriores, prevalecerão as deliberações da presente assembleia. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 28/11/2019 na qual foi Deliberado e aprovado (i) a prorrogação do prazo para formalização do aditamento e consolidação à Escritura previsto no item (iii) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 27 de setembro de 2019, com a concessão de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente AGD. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 23/12/2019 na qual foi Deliberado e aprovado (i) Autorização para liberação da garantia constituída pela alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas 2.086 e 2.085, ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaquiraí, Estado do Mato Grosso do Sul, dados em garantia, nos termos da cláusula 4.10.1 da Escritura, devidamente constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Itaquiraí; (ii) dispensa do cumprimento da obrigação constante no item (xii) da cláusula 7.2.1 da Escritura, pela Companhia, referente ao exercício social de 2019, afastando assim a hipótese de vencimento antecipado; (iii) prorrogação do prazo para formalização do aditamento e consolidação à Escritura previsto no item (i) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 28 de novembro de 2019, com a concessão de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da AGD; e (iv) autorização para que o Agente Fiduciário adotar todos e quaisquer procedimentos necessários para a efetivação das matérias descritas nos itens anteriores, incluindo, sem limitação, a emissão do termo de liberação de garantia, a celebração de aditamento a Escritura e outros documentos eventualmente necessários, que deverão ser formalizados em até 90 (noventa) dias contados da assinatura da presente AGD. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 28/02/2020 na qual foi Deliberado e aprovado (i) a prorrogação do prazo para formalização do aditamento e consolidação à Escritura previsto no item (iii) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 23 de dezembro de 2019, com a concessão de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da presente AGD. [Veja na íntegra](#)

Realizada assembleia geral de debenturistas em 27/03/2020 na qual foi deliberado e aprovado (i) a alteração da Data de Vencimento de 30 de dezembro de 2022 para 30 de Agosto de 2024; (ii) a alteração das datas de pagamento da Remuneração Fixa; (iii) a alteração das datas de pagamento da Amortização Programada e respectivos percentuais; (iv) a prorrogação do prazo para formalização do aditamento e consolidação à Escritura previsto no item (i) das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 28 de fevereiro de 2020, com a concessão de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura da presente Assembleia Geral; e (v) autorização para que o Agente Fiduciário adote todos e quaisquer procedimentos necessários para a efetivação das matérias descritas nos itens anteriores, incluindo, sem limitação, a celebração de aditamento à Escritura no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar desta Assembleia, e demais reflexos que possam existir em demais cláusulas da Escritura em razão das deliberações aqui tomadas, e outros documentos eventualmente necessários, de forma a fazer constar desses instrumentos as obrigações assumidas e as obrigações a serem assumidas pela Companhia em decorrência das aprovações obtidas nesta Assembleia Geral, sendo certo que, caso haja qualquer divergência entre as deliberações de quaisquer assembleias anteriores, prevalecerão as deliberações da presente assembleia. [Veja na íntegra](#)

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$677.335,00000000	R\$272,41262230	R\$677.607,41262230	R\$ 40.656.444,75
31/12/2018	R\$806.674,00000000	R\$ -	R\$806.674,00000000	R\$ 60.500.550,00

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
60	-	-	60

EVENTOS REALIZADOS 2019

Data	Evento	Valor Unitário
30/01/2019	Remuneração	R\$ 8.127,82861534
30/01/2019	Amortização	R\$ 8.000,00000000
28/02/2019	Remuneração	R\$ 8.047,22278334
28/02/2019	Amortização	R\$ 1.333,00000000
30/03/2019	Remuneração	R\$ 7.649,39692985
30/03/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000
30/04/2019	Remuneração	R\$ 7.636,59902343
30/04/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000
30/05/2019	Remuneração	R\$ 8.006,90979161
30/05/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000
30/06/2019	Remuneração	R\$ 7.993,46876913
30/06/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000
30/07/2019	Remuneração	R\$ 7.980,02774664
30/07/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000
30/08/2019	Remuneração	R\$ 8.415,85784642
30/08/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000
30/09/2019	Remuneração	R\$ 7.535,55327651
30/09/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000
10/10/2019	Remuneração	R\$ 2.778,17786077
10/10/2019	Amortização Extr.Obrig	R\$ 103.888,0000000000
30/10/2019	Remuneração	R\$ 4.226,42415956
30/10/2019	Amortização	R\$ 4.112,00000000
30/11/2019	Remuneração	R\$ 6.341,26529604
30/11/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000
30/12/2019	Remuneração	R\$ 5.308,55774069
30/12/2019	Amortização	R\$ 1.334,00000000

No exercício de 2019 não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto em relação:

- (a) Publicação das Demonstrações Financeiras Padronizadas do encerramento do exercício de 2019

Tendo em vista o descumprimento listado no item (a) acima, a Emissora foi notificada no dia 10 de junho de 2020 e ficou obrigada a cumprir a obrigação em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento da notificação, nos termos da cláusula 7.2.1, inciso (iv) da escritura de emissão, entretanto, tendo em vista a entrega das Demonstrações Financeiras Padronizadas do encerramento do exercício de 2019 em 26 de junho de 2020, ou seja, após o fim do prazo de cura supramencionado, este Agente Fiduciário, em conjuntos com os debenturistas e a Emissora, estão em processo de formalização de assembleia geral de debenturistas para formalização acerca da não declaração de vencimento antecipado da Emissão.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário não atuou em emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não fomos informados acerca da ocorrência de alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2019, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link:

[DFP 2019](#)

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que em Assembleia Geral de Debenturistas datada em 23 de dezembro de 2019 foi aprovada a dispensa do dever da Companhia de apurar e manter o índice Financeiro correspondente à divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA, nos termos da cláusula 7.2.1 item (xii) da Escritura, exclusivamente com relação ao exercício fiscal que se encerrou em 31 de dezembro de 2019.

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Não foi possível destacarmos os Eventos Subsequentes, relacionados ao COVID – 19, tendo em vista a ausência de publicação das demonstrações financeiras pela Emissora.

GARANTIA

As debêntures são da espécie com garantia real representada, pela (i) Alienação Fiduciária do Imóvel Barra Funda, (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Pacaembu, e (iii) Alienação Fiduciária da totalidade das ações da NOVA MCN Participações e Empreendimentos Ltda.

O contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Barra Funda consta registrado perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("15º RGI"), bem como a matrícula do imóvel foi averbada perante o 15º RGI para constar a respectiva alienação.

O contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Pacaembu consta registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ("2º RGI"), bem como a matrícula do imóvel foi averbada perante o 2º RGI para constar a respectiva alienação.

A Alienação Fiduciária de Ações consta averbada no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia encontra-se devidamente registrada perante os cartórios de títulos e documentos de Jundiaí e São Paulo.

Para a presente emissão foi constituída a Cessão Fiduciária sobre determinados direitos creditórios, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora, o Banco Depositário e o Agente Fiduciário, entretanto, em assembleia geral de debenturistas realizada em 30/05/2019 foi deliberado a liberação da garantia real representada por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças.

Para a presente emissão também havia sido constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel Itaquiraí, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Itaquiraí", celebrado entre o fiduciante Sr. Marco Aurélio Aliberti Mammana, o Agente Fiduciário e a Emissora, em conjunto com a Sra. Luciana Pagnoncelli, quanto intervenientes anuentes, entretanto, em assembleia geral de debenturistas realizada em 23/12/2019 foi deliberado a liberação da garantia real representada por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Imóvel Itaquiraí.

Adicionalmente, as debêntures contam com a fiança prestada por Alberto Carneiro Neto e Marco Aurélio Aliberti Mammana. A fiança foi devidamente constituída, tendo os fiadores apresentado a este Agente Fiduciário em 31 de

março de 2018 declaração informando que possuíam a época patrimônio suficiente para o pagamento da dívida, não tendo sido, entretanto, após a data retro mencionada, apresentada declaração atualizada.

A garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência. A análise da garantia fidejussória, não contempla análise de todo o passivo das garantidoras.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, junho de 2020.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"

"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de debênture"

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2019 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"