

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Ano Bom Incorporação e Empreendimentos S.A.**

*1ª Emissão de Debêntures*

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	8
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	8
AGENDA DE EVENTOS 2019 .....	8
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA .....	9
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS .....	9
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	9
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	9
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	10
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	10
GARANTIA.....	10
DECLARAÇÃO .....	10

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	ANO BOM INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Avenida das Americas, nº. 3500, bloco 01, sala 605, Barra da Tijuca CEP: 22640-102 – Rio de Janeiro - RJ
<b>Telefone / Fax:</b>	(21) 3550-1635
<b>D.R.I.:</b>	Não informado
<b>CNPJ:</b>	22.899.020/0001-89
<b>Auditor:</b>	-
<b>Atividade:</b>	Desenvolvimento, diretamente pela Companhia e/ou através de suas controladas, das seguintes atividades (a) compra, venda e/ou locação de imóveis, através da realização de empreendimentos imobiliários em geral, incorporações e/ou loteamentos; (b) administração e comercialização de imóveis próprios; (c) participação em outras sociedades ou empreendimentos.
<b>Categoria CVM:</b>	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

**CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES****Registro CVM nº:**

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação.

**Número da Emissão:**

1ª Emissão

**Situação da Emissora:**

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

ANOB11

**Código ISIN:**

BRANOBDBS00g

**Escriturador:**

-

**Liquidante:**

-

**Coordenador Líder:**

ORLA DTVM S.A.

**Data de Emissão:**

15 de dezembro de 2016

**Data de Vencimento:**

15 de dezembro de 2023

**Quantidade de Debêntures:**

3.600 (três mil e seiscentas) Debêntures

**Número de Séries:**

Única

**Valor Total da Emissão:**

R\$36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais)

**Valor Nominal:**

R\$10.000,00 (dez mil reais)

**Forma:**

Escritural

**Espécie:**

com garantia real.

**Conversibilidade:**

As Debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados.

**Permuta:**

Não se aplica a presente emissão

**Poder Liberatório:**

Não se aplica a presente emissão

**Opção:**

Não se aplica a presente emissão

**Negociação:**

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado pela CETIP

**Atualização do Valor Nominal:**

Atualizado pelo IPCA

**Pagamento da Atualização:**

Será paga juntamente com o Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Unitário.

**Remuneração:**

8,5% a.a

**Início da Rentabilidade:**

A partir da data de integralização

**Pagamento da Remuneração:**

Data	Data	Data	Data	Data	Data
15/01/2019	15/11/2019	15/09/2020	15/07/2021	15/05/2022	15/03/2023
15/02/2019	15/12/2019	15/10/2020	15/08/2021	15/06/2022	15/04/2023
15/03/2019	15/01/2020	15/11/2020	15/09/2021	15/07/2022	15/05/2023
15/04/2019	15/02/2020	15/12/2020	15/10/2021	15/08/2022	15/06/2023
15/05/2019	15/03/2020	15/01/2021	15/11/2021	15/09/2022	15/07/2023
15/06/2019	15/04/2020	15/02/2021	15/12/2021	15/10/2022	15/08/2023

15/07/2019	15/05/2020	15/03/2021	15/01/2022	15/11/2022	15/09/2023
15/08/2019	15/06/2020	15/04/2021	15/02/2022	15/12/2022	15/10/2023
15/09/2019	15/07/2020	15/05/2021	15/03/2022	15/01/2023	15/11/2023
15/10/2019	15/08/2020	15/06/2021	15/04/2022	15/02/2023	15/12/2023

**Amortização:**

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário	Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário	Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
15/01/2020	2,08%	15/05/2021	2,08%	15/09/2022	2,08%
15/02/2020	2,08%	15/06/2021	2,08%	15/10/2022	2,08%
15/03/2020	2,08%	15/07/2021	2,08%	15/11/2022	2,08%
15/04/2020	2,08%	15/08/2021	2,08%	15/12/2022	2,08%
15/05/2020	2,08%	15/09/2021	2,08%	15/01/2023	2,08%
15/06/2020	2,08%	15/10/2021	2,08%	15/02/2023	2,08%
15/07/2020	2,08%	15/11/2021	2,08%	15/03/2023	2,08%
15/08/2020	2,08%	15/12/2021	2,08%	15/04/2023	2,08%
15/09/2020	2,08%	15/01/2022	2,08%	15/05/2023	2,08%
15/10/2020	2,08%	15/02/2022	2,08%	15/06/2023	2,08%
15/11/2020	2,08%	15/03/2022	2,08%	15/07/2023	2,08%
15/12/2020	2,08%	15/04/2022	2,08%	15/08/2023	2,08%
15/01/2021	2,08%	15/05/2022	2,08%	15/09/2023	2,08%
15/02/2021	2,08%	15/06/2022	2,08%	15/10/2023	2,08%
15/03/2021	2,08%	15/07/2022	2,08%	15/11/2023	2,08%
15/04/2021	2,08%	15/08/2022	2,08%	15/12/2023	2,24%

**Fundo de Amortização:**

Não se aplica a presente emissão

**Prêmio:**

Não se aplica a presente emissão

**Repactuação:**

Não se aplica a presente emissão

**Resgate Antecipado:**

A partir do 6º mês contado da data de Emissão.

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures foram destinados i) à aquisição do imóvel matriculado sob o número 10.841 do Serviço Notarial e Registral do 3º Ofício da Comarca de Barra Mansa/RJ; ii) ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "Projeto Barra Mansa", o qual será construído no imóvel matriculado sob o nº 10.841, retro; e iii) ao pagamento de custos e despesas relacionadas à Emissão, incluindo mas não se limitando à contratação de prestadores de serviços de estruturação, escritório de advocacia, coordenador líder e agente fiduciário, pagamento de despesas cartorárias referentes à constituição das Garantias, bem como outras despesas que sejam necessárias.

Todavia, este Agente Fiduciário identificou via demonstrações financeiras da Emissora datadas de 31 de dezembro de 2017, que foi remetido para controladora da Emissora, a KL Partners LTDA, via mútuo o montante de R\$17.415.000,00 (dezesete milhões quatrocentos e quinze mil reais), via mútuo.

A Emissora foi devidamente notificada pelo descumprimento da cláusula III.7 da Escritura de Emissão, em virtude da destinação de recursos diversa da prevista em escritura, sendo que em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 29 de junho de 2018, restou aprovado a devolução integral do mútuo concedido pela Emissora para sua controladora até 29 de junho de 2019, dentro outras providências.

## **ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS**

No decorrer do exercício de 2018, foram realizadas as seguintes Assembleias Gerais de Debenturistas ("AGD"):

(i) Em AGD realizada em 19 de abril de 2018 foi aprovada a não declaração do Vencimento Antecipado, considerando que as demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2017 e sua divulgação no site da Emissora foram saneadas antes da realização desta assembleia, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá se abster de tomar providências para a efetiva declaração de Vencimento Antecipado. Considerando a presença da totalidade das debêntures em circulação, os debenturistas deliberaram ainda: (i) Conceder a Emissora o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a partir desta data, para apresentar ao Agente Fiduciário o relatório da renovação da nota de classificação de risco das Debêntures; (ii) Prorrogar por mais 90 (noventa dias) a partir desta data, o prazo para Emissora apresentar o registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão, em consonância com as justificativas e informações prestadas pela Emissora quanto as providências e exigências requeridas pelo Cartório de Registro de Imóveis; (iii) Ratificação das deliberações tomadas na assembleia geral de debenturistas realizada em 08 de maio de 2017; (iv) Até a conclusão do empreendimento imobiliário denominado "Projeto Barra Mansa", a Emissora se compromete a entregar relatório atualizado e realizar reuniões bimestrais para informar aos debenturistas e ao Agente Fiduciário o andamento desenvolvimento do projeto. Sendo já estabelecida a data de 18 de junho de 2018, as 11 hs, para realização da 1ª reunião na sede do Agente Fiduciário.

(ii) Em AGD realizada em 21 de junho de 2018 foi aprovada a suspensão da presente Assembleia, retomando-a independente do cumprimento de quaisquer formalidades de convocação em 29 de junho de 2018, as 11:00 na Avenida Rio Branco, nº 123 - Centro, cidade e Estado do Rio de Janeiro, a fim de que os debenturistas pudessem analisar a proposta de repactuação do prazo de pagamento das debêntures apresentada pela Emissora em 21 de junho de 2018, tendo em vista o impacto na avaliação da classificação de risco da emissão que estava em fase de elaboração pela LF Rating.

(iii) Em AGD realizada em 29 de junho de 2018, foi retomada a AGD iniciada em 21 de junho de 2018 onde foi aprovada a não declaração do Vencimento Antecipado, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na cláusula V.I.1, alínea (xviii) da Escritura de Emissão, considerando a não entrega do relatório da renovação da nota de classificação de risco das Debêntures. Considerando a proposta entregue pela Emissora, bem como a presença da totalidade das debêntures em circulação, os debenturistas deliberaram ainda: (i) a manutenção da capitalização dos encargos relativos à inflação e aos juros para a data de dezembro; (ii) o pagamento dos encargos relativos à inflação e aos juros, mensalmente, no período de janeiro à dezembro de 2019; (iii) a alteração do início do pagamento das parcelas (PMT) de janeiro de 2019 para janeiro de 2020, reduzindo o número de parcelas de 60 (sessenta) para 48 (quarenta e oito), sem alteração da data de vencimento da Debênture; e (iv) a autorização ao Agente Fiduciário para adotar todos e quaisquer procedimentos necessários para a efetivação das matérias descritas nos itens anteriores, incluindo, sem limitação, a celebração de aditamento e consolidação à Escritura de Emissão e demais contratos de garantia, conforme aplicável, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da presente data, sendo que tais aprovações ficaram condicionadas a devolução dos recursos provenientes do mútuo concedido pela Emissora para sua controladora, identificado nas demonstrações financeiras datada de 31 de dezembro de 2017, em até 12 meses contados da presente data.

(iv) Em AGD realizada em 27 de julho de 2018 foi aprovada (i) a não declaração do Vencimento Antecipado, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na cláusula V.I.1, alínea (xv) da Escritura de Emissão; (ii) a prorrogação até o dia 11 de agosto 2018, do prazo para Emissora apresentar o registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão e respectiva averbação perante o Cartório de Registro de Imóveis em consonância com os prazos estabelecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis; (iii) a

concessão a Emissora prazo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir do registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante o Cartório de Registro de Imóveis, para apresentação do protocolo de pedido de registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante o Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade de São Paulo e 3 (três) dias úteis, a partir do protocolo, para a Emissora apresentar o registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo; (iv) considerando a presença da totalidade das debêntures em circulação, os debenturistas deliberaram ainda: pela concessão a Emissora de prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir do registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante o Cartório de Registro de Imóveis, para celebração de aditamento e consolidação à Escritura de Emissão e demais documentos da Emissão, de forma a fazer constar desses instrumentos as obrigações assumidas pela Companhia em decorrência das aprovações obtidas nas Assembleias Gerais de Debenturistas ocorridas em 08 de maio de 2017, 19 de abril de 2018 e 29 de junho de 2018.

(v) Em AGD realizada em 14 de agosto de 2018 foi aprovada (i) a não declaração do Vencimento Antecipado, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na cláusula V.I.1, alínea (xv) da Escritura de Emissão; (ii) a prorrogação até o dia 23 de agosto 2018, do prazo para Emissora apresentar o registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão e respectiva averbação perante o Cartório de Registro de Imóveis em consonância com os prazos estabelecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis; (iii) a concessão a Emissora prazo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir do registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante o Cartório de Registro de Imóveis, para apresentação do protocolo de pedido de registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante o Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade de São Paulo e 3 (três) dias úteis, a partir do protocolo, para a Emissora apresentar o registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo; (iv) considerando a presença da totalidade das debêntures em circulação, os debenturistas deliberaram ainda: pela concessão a Emissora de prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir do registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante o Cartório de Registro de Imóveis, para celebração de aditamento e consolidação à Escritura de Emissão e demais documentos da Emissão, de forma a fazer constar desses instrumentos as obrigações assumidas pela Companhia em decorrência das aprovações obtidas nas Assembleias Gerais de Debenturistas ocorridas em 08 de maio de 2017, 19 de abril de 2018, 29 de junho de 2018 e 27 de julho de 2018.

(vi) Em AGD realizada em 22 de agosto de 2018 foi aprovado: (i) prorrogar até o dia 06 de outubro 2018, o prazo para Emissora apresentar o registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão e respectiva averbação perante o Cartório de Registro de Imóveis em consonância com o prazo estabelecido pelo Cartório de Registro de Imóveis para cumprimento das exigências; (ii) conceder a Emissora prazo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir do registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante o Cartório de Registro de Imóveis, para apresentação do protocolo de pedido de registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante o Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade de São Paulo e 3 (três) dias úteis, a partir do protocolo, para a Emissora apresentar o registro da Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia prevista no item IV.4.2 da Escritura de Emissão perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo.

Ademais, considerando a presença da totalidade das debêntures em circulação, os debenturistas deliberaram ainda: (i) Conceder a Emissora prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da presente data, para celebração de aditamento e consolidação à Escritura de Emissão e demais documentos da Emissão, de forma a fazer constar desses instrumentos as obrigações assumidas pela Companhia em decorrência das aprovações obtidas nas Assembleias Gerais de Debenturistas ocorridas em 08 de maio de 2017, 19 de abril de 2018, 29 de junho de 2018, 27 de julho de 2018 e 14 de agosto de 2018, bem como os prazos estabelecidos na presente Assembleia, devendo a Emissora encaminhar em até 2 (dois) dias úteis da celebração dos aditamentos os protocolos de registro perante a JUCERJ e cartórios de registro de títulos e documentos competentes e posterior envio dos documentos devidamente registrados.

(vii) Em AGD realizada em 31 de agosto de 2018, ocorreu a suspensão dos trabalhos para posterior deliberação em nova AGD marcada para 12.09.2018, a qual possuía a seguinte ordem do dia : (i) declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência dos Eventos de Inadimplemento previstos na condicionante (ii) do

item 2. da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 29 de junho de 2018 ("AGD de 29/06/2018"), bem como inciso (i) do item 3. da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 22 de outubro de 2018 ("AGD de 22/10/2018"), considerando a não comprovação do pedido de abertura de capital da Emissora nos órgãos competentes em até 60 (sessenta) dias contados da AGD de 29/06/2018, bem como o não envio do protocolo do pedido registro do aditamento ao contrato de alienação de imóvel I perante o cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo.

(viii) Em AGD realizada em 12 de setembro de 2018, ocorreu a suspensão dos trabalhos para posterior deliberação em nova AGD marcada para 26.09.2018, a qual manteve a ordem do dia estabelecida na AGD datada de 31. de agosto de 2018.

(ix) Em AGD realizada em 26 de setembro de 2018, ocorreu a suspensão dos trabalhos para posterior deliberação em nova AGD marcada para 04.10.2018, a qual manteve a ordem do dia estabelecida na AGD datada de 31. de agosto de 2018.

(x) Em AGD realizada em 04 de outubro de 2018, ocorreu a suspensão dos trabalhos para posterior deliberação em nova AGD marcada para 24.10.2018, a qual manteve a ordem do dia estabelecida na AGD datada de 31. de agosto de 2018.

(xi) Em AGD realizada em 06 de novembro de 2018, ocorreu a suspensão dos trabalhos para posterior deliberação em nova AGD marcada para 16.11.2018, a qual manteve a ordem do dia estabelecida na AGD datada de 31. de agosto de 2018.

(xii) Em AGD realizada em 16 de novembro de 2018, ocorreu a suspensão dos trabalhos para posterior deliberação em nova AGD marcada para 16.01.2019, a qual manteve a ordem do dia estabelecida na AGD datada de 31. de agosto de 2018.

## **POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES<sup>1</sup>**

<b>Data</b>	<b>Valor Nominal</b>	<b>Juros</b>	<b>Preço Unitário</b>	<b>Financeiro</b>
<b>31/12/2018</b>	R\$ 12.385,306369	R\$ 36.13809462	R\$ 12.421.44446369	R\$ 44.717.200,07
<b>31/12/2017</b>	R\$ 10.248,818500	R\$ 792.23382378	R\$ 11.041.05232378	R\$ 39.747.788,37

<b>Emitidas</b>	<b>Canceladas</b>	<b>Em Tesouraria</b>	<b>Em Circulação</b>
3.600	-	-	3.600

## **EVENTOS REALIZADOS 2018**

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de pagamento de juros, amortização, resgate, conversão e repactuação, a emissora encontra-se inadimplente com os eventos programados.

## **AGENDA DE EVENTOS 2019**

<b>Data</b>	<b>Evento</b>
<b>15/01/2019</b>	Remuneração (*)
<b>15/01/2019</b>	Amortização (*)
<b>15/02/2019</b>	Remuneração (*)
<b>15/02/2019</b>	Amortização (*)
<b>15/03/2019</b>	Remuneração (*)
<b>15/03/2019</b>	Amortização (*)
<b>15/04/2019</b>	Remuneração (*)

<sup>1</sup> Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação da Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.



15/04/2019	Amortização (*)
15/05/2019	Remuneração
15/05/2019	Amortização
15/06/2019	Remuneração
15/06/2019	Amortização
15/07/2019	Remuneração
15/07/2019	Amortização
15/08/2019	Remuneração
15/08/2019	Amortização
15/09/2019	Remuneração
15/09/2019	Amortização
15/10/2019	Remuneração
15/10/2019	Amortização
15/11/2019	Remuneração
15/11/2019	Amortização
15/12/2019	Remuneração
15/12/2019	Amortização

(\*) Até o momento, referidas parcelas encontram-se inadimplentes.

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto em relação (i) à disponibilização das demonstrações financeiras e do relatório dos índices financeiros que ocorreu somente em 11 de abril de 2018; (ii) da súmula de classificação de risco; (iii) ao registro da Alienação Fiduciária do Imóvel II. Considerando a AGD realizada em 19 de abril de 2018, o prazo para entrega das informações referentes aos itens (ii) e (iii) acima foram prorrogados.

## 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

### LF Rating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 1ª Emissão - Preliminar	A-	-	29/03/2017

*\*válido até 29/03/2018*

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não fomos informados acerca da ocorrência de alterações estatutárias e informações relevantes da Emissora no exercício social de 2018, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

Não foi possível destacarmos as Principais Rubricas pertinentes ao exercício de 2018, pois até a presente data, não foram divulgadas as Demonstrações Financeiras da Emissora.

## COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Não foi possível elaborarmos os Comentários sobre as Demonstrações Financeiras de 2018, por falta de sua divulgação.

## GARANTIA

As debêntures são da espécie com garantia real, representada por:

(i) Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", por meio do qual a Emissora alienou, em garantia da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora, todos os direitos e interesses inerentes ao Imóvel matriculado sob o nº 10.841, junto ao Serviço Notarial e Registral do 3º Ofício da Comarca de Barra Mansa/RJ;

(ii) Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", por meio do qual a Interviente Garantidora alienou, em garantia da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora, todos os direitos e interesses inerentes ao Imóvel que consta na Transcrição nº 8.970, de 03 de dezembro de 1975, à fls. 112, do Livro nº 3-K de Transcrição das Transmissões, junto ao 6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, em trâmite de registro;

(iii) Cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, oriundos dos instrumentos de compra e venda, presentes e futuros, de titularidade da Emissora, relacionados ao Empreendimento Imobiliário "Projeto Barra Mansa", nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Conta Vinculada e Outras Avenças";

(iv) Cessão fiduciária de todos os direitos relativos à conta-corrente nº 37.224-4, agência 001-9, mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na qual devem ser depositados os Direitos de Crédito e onde será constituído um fundo de reserva, em montante correspondente a: 02 (duas) parcelas vincendas ("PMTs") de amortização das Debêntures (Valor Nominal Unitário, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios), as quais deverão estar constituídas após a subscrição e integralização das Debêntures atingir um montante superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devendo o Valor de Fundo de Reserva, após a sua constituição e durante a vigência do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ser mantido ao longo de toda a operação.

Adicionalmente, as debêntures contam com a fiança prestada pela Arco Metropolitano Logística S.A. A garantia fidejussória foi devidamente constituída, no entanto não recebemos informações do Fiador para avaliar a suficiência do patrimônio e sua exequibilidade.

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

## DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no 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. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2019.



"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 2018 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"