

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Paysage Marialva Empreendimentos Imobiliários S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	6
AGENDA DE EVENTOS 2019.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	6
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	7
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
GARANTIA.....	7
DECLARAÇÃO.....	8

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	PAYSAGE MARIALVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Endereço da Sede:	Av. Carmem Miranda, nº 2.650, Cidade Alta, Cidade de Maringá, Estado do Paraná CEP: 87.053-000
Telefone / Fax:	(41) 3091-5200
D.R.I.:	Sr. Jacó Moacir Schreiner Maran
CNPJ:	18.885.268/0001-13
Auditor:	Não informado pela Companhia
Atividade:	Compra e venda de imóveis. Organização, implantação, entrega e administração de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos em imóveis localizados no perímetro urbano ou rural, sob a forma de condomínio ou loteamento e a comercialização e alienação dos lotes ou unidades autônomas que compõem ditos empreendimentos.

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº:**

Dispensa de registro na CVM por ser tratar de emissão privada

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida antecipadamente

Código do Ativo:

PAYS11

Código ISIN:

Não se aplica à presente emissão

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Banco Liquidante:

Itaú Unibanco S.A.

Coordenador Líder:

Não se aplica à presente emissão

Data de Emissão:

10 de dezembro de 2015

Data de Vencimento:

10 de dezembro de 2018

Quantidade de Debêntures:

16 (dezesesseis) debêntures

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Com garantia real

Conversibilidade:

Não se aplica à presente emissão

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 não foram registradas para negociação secundária em mercados regulados de Valores Mobiliários por se tratar de emissão privada

Atualização do Valor Nominal:

Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

10,50% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

Pagamento da Remuneração:

Data	10/01/2018	10/08/2018
10/07/2017	10/02/2018	10/09/2018
10/08/2017	10/03/2018	10/10/2018
10/09/2017	10/04/2018	10/11/2018
10/10/2017	10/05/2018	10/12/2018
10/11/2017	10/06/2018	
10/12/2017	10/07/2018	

Amortização:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário
10/09/2018	25,00%

10/10/2018	25,00%
10/11/2018	25,00%
10/12/2018	25,00%

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Prêmio:

Aplica-se no caso de Resgate Antecipado

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado Facultativo:

A Emissora poderia realizar o resgate antecipado total das debêntures

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados pela Emissora nos termos desta Escritura deveriam ser utilizados para quitação parcial do preço de aquisição de parte dos terrenos compreendidos pelo Empreendimento, nos termos da Escritura de Emissão, bem como para outras despesas relativas ao desenvolvimento do Empreendimento e da presente Emissão. No entanto, a Companhia não apresentou a este Agente Fiduciário declaração a respeito da utilização dos recursos.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Em Assembleia de Debenturistas realizada em 04 de julho de 2018, o Debenturista deliberou e aprovou:

(A) declarar o vencimento antecipado das Debêntures, tendo em vista a ocorrência dos seguintes eventos de vencimento antecipado: **A.1)** nos termos do item (ii) da cláusula 5.1 da Escritura de Emissão ("Obrigações Não Pecuniárias"), a emissora incorreu em evento que permitiu a declaração do vencimento antecipado da debênture, ao descumprir obrigação prevista no item 2.8.1.2 da Escritura, deixando de apresentar ao Agente Fiduciário relatórios de medição das obras efetivamente realizadas no Empreendimento ("Relatório Mensal de Medição de Obras") e os orçamentos intermediários de obras ("Orçamentos Intermediários Bimestrais"), nos termos da notificação extrajudicial enviada em 13 de abril de 2018; **A.2)** nos termos do item (ii) da cláusula 5.1 da Escritura de Emissão ("Obrigações Não Pecuniárias"), a emissora incorreu em evento que permitiu a declaração do vencimento antecipado da debênture, ao descumprir obrigação prevista no item (i) alínea (a) da cláusula 6.1, não fornecendo ao agente fiduciário cópia das demonstrações financeiras completas, nos termos da notificação extrajudicial enviada em 10 de abril de 2018;

(B) autorizar o Agente Fiduciário, em razão da deliberação acima, a **(B.1)** notificar a Companhia e os garantidores, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura, para no prazo 10 (dez) dias úteis a partir da assinatura da presente ata, efetuem o pagamento, em moeda corrente nacional, do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures em Circulação, acrescido dos Juros, calculados pro rata temporis, desde a Data de Emissão, a data de incorporação dos juros ou a Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. **(B.2)** adotar todas as medidas necessárias à formalização do vencimento antecipado das Debêntures, quanto envio de comunicado à B3, seguimento CETIP S.A. - Mercados Organizados, responsável pela custódia eletrônica das Debêntures, à Itaú Corretora de Valores S.A., na qualidade de Escriturador mandatário das Debêntures, e ao Itaú Unibanco S.A., na qualidade de Banco Liquidante das Debêntures, **(b.2)** adotar todas e quaisquer medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis, conforme orientações expressas do Debenturista e com assessoramento direto do Assessor Legal, previstas na legislação aplicável e/ou na Escritura de Emissão, e/ou nos demais instrumentos acessórios da emissão, sendo eles, mas não se limitando, ao "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Emissora"), ao "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da MRC"), ao "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da RB01"), e ao "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", conforme o caso, para cobrança dos valores devidos pela Emissora,

incluindo, sem limitação, a execução das Debêntures e das garantias previstas na Escritura e demais instrumentos acessórios; **(b.3)** providenciar junto ao Itaú Unibanco S.A., nos termos dos itens 1.4 e 1.5 do Anexo I do Contrato de Custódia de Recursos Financeiros ("Contrato de Custódia"), o levantamento de eventuais recursos existentes na Conta Vinculada, e utilizar tais recursos na seguinte ordem: (i) no pagamento, em nome da Emissora, da remuneração devida aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Debênture, incluindo, mas não se limitando, ao Itaú Unibanco S.A., nos termos do Anexo IV do Contrato de Custódia, e ao Agente Fiduciário, sendo que tais valores deverão ser posteriormente ressarcidos pela Companhia, nos termos da cláusula 9.7 da Escritura de Emissão; (ii) no pagamento dos valores devidos pela Companhia ao Debenturista.

(C) autorizar o Agente Fiduciário a adotar as demais providências necessárias para a implementação das deliberações acima e para a realização dos créditos decorrentes das Debêntures pelo Debenturista; e

(D) autorizar a contratação do escritório *Vernalha Guimarães, Pereira, Guidi e Petian Sociedade de Advogados*, assessor legal indicado pelo Debenturista, às expensas do Debenturista, para conduzir as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à recuperação do crédito decorrente das Debêntures.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 04 de julho de 2018.

EVENTOS REALIZADOS 2018

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 04 de julho de 2018.

AGENDA DE EVENTOS 2019

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 04 de julho de 2018.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 04 de julho de 2018.

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 atua como agente fiduciário em outras emissões do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Austin Rating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 1ª Emissão	'brB'	'brBBB'	19/03/2018

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 04 de julho de 2018.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Tendo em vista a declaração de vencimento antecipado, nos termos da assembleia geral de debenturistas realizada em 04 de julho de 2018, este Agente Fiduciário iniciou o processo de excussão das garantias da Emissão e

execução do saldo devedor das debêntures, sendo necessário a contratação do escritório Vernalha Guimarães, Pereira, Guidi e Petian Sociedade de Advogados para representar a comunhão de debenturistas nos seguintes processos:

- **Ação de Execução** – Proposta execução de título extrajudicial em 10.10.2018, a qual foi tombada sob nº. 1105406-57.2018.8.26.0100
- **Autor:** Planner Trustee DTVM LTDA
- **Parte adversa:** Paysage Marialva Empreendimentos Imobiliários S.A., Valmir Schreiner Maran, Jacó Moacir Schreiner Maran, MRC Incorporadora e Empreendimentos S.A. e RB01 Incorporações S.A.
- **Vara:** 42ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
- **Objeto:** (Execução do saldo devedor das debêntures decorrentes do vencimento antecipado da Emissão, nos termos da assembleia geral de debenturistas realizada em 04 de julho de 2018, o qual perfaz o montante de R\$ 22.791.450,66 (vinte e dois milhões, setecentos e noventa e um mil, quatrocentos e cinquenta reais e sessenta e seis centavos) em 10.10.2018.
- **Andamentos:** Em 23.01.2018, os réus compareceram ao processo dispensando a citação e apresentaram bens a penhora (imóveis), os quais foram negados pelo Agente Fiduciário, uma vez que o Código de Processo Civil estabelece o dinheiro na ordem de preferência. Atualmente, aguarda-se juntada de memória de cálculo pelo Agente Fiduciário para prosseguimento da execução.

- **Embargos à Execução** – Opostos embargos à execução de título extrajudicial em 11.02.2019, a qual foi tombada sob nº. 1010852-96.2019.8.26.0100
- **Autor:** Paysage Marialva Empreendimentos Imobiliários S.A., Valmir Schreiner Maran, Jacó Moacir Schreiner Maran, MRC Incorporadora e Empreendimentos S.A. e RB01 Incorporações S.A.
- **Parte adversa:** Planner Trustee DTVM LTDA
- **Vara:** 42ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo
- **Objeto:** Defesa oposta na execução de título extrajudicial movido pelo devedor, nos autos nº. 1105406-57.2018.8.26.0100
- **Andamentos:** Em 13.03.2019 o Agente Fiduciário apresentou impugnação aos embargos à execução. Atualmente aguarda-se manifestação da embargante sobre a impugnação apresentada pelo Agente Fiduciário.

Assim, na qualidade de Agente Fiduciário desta Emissão consideramos que a recuperação da totalidade do crédito das debêntures em questão dependerá do sucesso da medida judicial supracitada.

Por fim, informamos que não temos conhecimento de eventuais alterações societárias realizadas no exercício de 2018.

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

Como garantia do integral e pontual pagamento das obrigações assumida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, a Emissora apresentou:

- i) 10.000 (dez mil) ações de emissão da MRC, todas detidas pela Companhia, cujo valor contábil das referidas ações, na presente data, corresponde a R\$10.000,00 (dez mil reais)

- ii) 10.000 (dez mil) ações de emissão da RB01, todas detidas pela Companhia, cujo valor contábil das referidas ações, na presente data, corresponde a R\$10.000,00 (dez mil reais)
- iii) Totalidade de Ações de emissão da Emissora, ou seja, 1.000 (uma mil) Ações de emissão da Emissora, sendo 500 (quinhentas) ações detidas por Valmir e 500 (quinhentas) ações detidas por Jacó Moacir, considerados para fins da presente garantia, é de R\$23.543.807,02 (vinte e três milhões, quinhentos e quarenta e três mil, oitocentos e sete reais e dois centavos), decorrente da subtração do montante de R\$12.010.640,00 (doze milhões, dez mil e seiscentos e quarenta reais), contabilizados como adiantamento para futuro aumento de capital do e valor do patrimônio líquido contábil total da Companhia, no valor de R\$35.554.447,02 (trinta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e dois centavos)
- iv) Adicionalmente à Alienação Fiduciária de Ações, a fim de compor o quadro de garantias da presente Emissão, a Emissora e a MRC procederão, nesta mesma data, à cessão de recebíveis imobiliários oriundos do Empreendimento, cujas parcelas dos recebíveis detenham vencimentos entre 1º de janeiro de 2016 e 30 de novembro de 2018, por meio do competente "Instrumento Particular de Cessão de Recebíveis", em caráter irrevogável e irretratável, em favor e em benefício dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, no valor de R\$4.462.285,37 (quatro milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, duzentos e oitenta e cinco reais e trinta e sete centavos), estimados a receber considerando o valor contratual dos direitos de crédito cedidos em benefício dos Debenturistas, por força desta Escritura; e
- v) Os Fiadores, mediante a celebração da Escritura de Emissão, obrigam-se perante o Debenturista, na qualidade de fiadores e principais pagadores de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Escritura. As presentes fianças são prestadas em caráter irrevogável e irretratável para todos os efeitos legais, até o integral cumprimento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão.

A Companhia não cumpriu com a obrigação de apresentar ao Agente Fiduciário, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, relatórios de medição das obras efetivamente realizadas no Empreendimento ("Relatório Mensal de Medição de Obras").

Não houve também o cumprimento da obrigação de apresentar ao Agente Fiduciário, bimestralmente, até dia 10, a iniciar no mês de julho de 2016, orçamentos intermediários de Obras, contendo os custos a serem incorridos nas Obras do Empreendimento para o período de 2 (dois) meses subsequentes à apresentação de cada um dos referidos orçamentos intermediários bimestrais ("Orçamentos Intermediários Bimestrais").

A Companhia não cumpriu com a obrigação de manter o valor total das garantias reais imobiliárias corresponder a, pelo menos, 150% (cento e cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, tendo sido devidamente notificada nos termos da Escritura de Emissão.

Não recebemos as demonstrações financeiras da MRC Incorporadora e Empreendimentos S.A e RB01 Incorporações S.A., bem como declaração do Imposto de Renda e/ou Declaração dos fiadores pessoa física, referentes ao exercício de 2017, visando apurarmos e atestarmos que os fiadores possuem patrimônio suficiente e exequível em caso de descumprimento contratual pela Emissora/garantida.

Devido ao não recebimento das demonstrações financeiras, não foi possível verificar o cumprimento da obrigação da Emissora de manter a soma das Ações da MRC, ações da RB01, ações da Emissora e recebíveis iniciais, a, pelo menos, 150% (cento e cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, devidamente atualizado, na Data de Subscrição.

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"