

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Ano Bom Incorporação e Empreendimentos S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	7
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	8
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	8
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	8
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	8
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19.....	8
GARANTIA.....	8
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	9
DECLARAÇÃO.....	9

EMISSORA

Denominação Comercial:	ANO BOM INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ:	22.899.020/0001-89
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº476, de 16 de janeiro de 2009.

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

ANOB11

Código ISIN:

BRANOBDBS009

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)

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:

Real

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 operado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

Atualização do Valor Nominal:

As debentures serão atualizadas monetariamente pelo IPCA/ IBGE.

Pagamento da Atualização:

Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização
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

Remuneração:

8,5% a.a

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração
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 Atualizado	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%

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir do 6º mês contado da data de emissão.

As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2019, quais sejam 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 16 de janeiro de 2017, 2º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 20 de janeiro de 2017, 3º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 24 de janeiro de 2017 e 4º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 24 de agosto de 2018.

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 (dezessete 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. Até a presente data a devolução integral do mútuo concedido pela Emissora para sua controladora não ocorreu, estando a Emissora em negociação com os debenturistas da emissão para solução da demanda.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

(i) Em AGD realizada em 16 de janeiro de 2019, tendo em vista a presença de Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram por: (i) aprovar a inclusão dos itens listados a seguir na ordem do dia: a) declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na condicionante (i) do item 2. da AGD de 29/06/2018, considerando a não comprovação do retorno, até 29 de setembro de 2018, por meio do envio de demonstrativos bancários, de pelo menos 60% (sessenta por cento) dos recursos provenientes do mútuo identificado nas demonstrações financeiras datadas de 31 de dezembro de 2017; b) declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na cláusula V.I.1., alínea (xviii) da Escritura de Emissão, considerando a não entrega da renovação da nota de classificação de risco das Debêntures emitidas; c) declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na condicionante (iv) do item 2. da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 19 de abril de 2018 "AGD de 19/04/2018", tendo em vista a ausência de entrega de relatório atualizado e realização de reuniões bimestrais para informar aos debenturistas e ao Agente Fiduciário o andamento e desenvolvimento do projeto; e d) declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na cláusula V.I.1., alínea (xv) da Escritura de Emissão, considerando a não entrega dos documentos previstos no anexo I a presente Assembleia; e (ii) a suspensão dos trabalhos para posterior deliberação em nova AGD marcada para 01.02.2019, a qual manteve a ordem do dia estabelecida na AGD datada de 31. de agosto de 2018. [Veja na íntegra](#)

(ii) Em AGD realizada em 01 de fevereiro de 2019, tendo em vista a presença de Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram por: (i) aprovaram a inclusão do item listado a seguir na ordem do dia: a- declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na cláusula V.I.1., alínea (xv) da Escritura de Emissão, considerando a ausência de contratação de novo Banco Liquidante e Escriturador; e (ii) suspensão dos trabalhos para posterior deliberação em nova AGD marcada para 11.02.2019, [Veja na íntegra](#)

(iii) Em AGD realizada em 11 de fevereiro de 2019, tendo em vista a presença de Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram por: (i) por assinar Termo de Entendimentos e Outras Avenças, que tem por objeto a renegociação das condições das debêntures até o dia 18 de fevereiro de 2019, restando claro que nesse período o Agente Fiduciário não está autorizado a declarar o vencimento antecipado das debêntures, salvo, se o termo em questão não for assinado no prazo ora fixado, ficando nessa hipótese o Agente Fiduciário autorizado a declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão; (ii) Não declaração do vencimento antecipado pela falta do envio do protocolo do pedido de registro do aditamento ao contrato de alienação de imóvel I perante o cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo. Considerando as exigências formuladas pelo mesmo; (iii) Não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na cláusula V.I.1, alínea (xv) da Escritura de Emissão, pela não entrega dos documentos previstos no anexo I a presente Assembleia, desde que os documentos sejam disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de 7 (sete) dias a contar da presente data, exceto o laudo de avaliação do imóvel II transcrição número 8.970 desde que ocorra assinatura do Termo previsto na deliberação 1 acima; (iv) Não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto na cláusula V.I.1, alínea (xv) da Escritura de Emissão considerando a ausência de contratação de novo Banco Liquidante e Escriturador, desde que a Emissora providencie a contratação do novo Banco Liquidante e Escriturador no prazo de 30 dias a contar da presente data; e (v) comprometimento da Emissora em apresentar para avaliação dos debenturistas documento alternativo ao Termo de Confissão de Dívida, que fez parte integrante do termo deliberado no item 1. [Veja na íntegra](#)

(iv) Em AGD realizada em 18 de fevereiro de 2019, tendo em vista a presença de Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram por: (i) não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, face a incidência do Evento de Inadimplemento previsto no item 1. das deliberações da AGD 11/02/2019, tendo em vista a ausência de assinatura do Termo de Entendimentos e Outras Avenças na presente data. Decidiram as partes por assinar o Termo de Entendimentos e Outras Avenças, bem como Termo de Prestação de Garantias Adicionais até 15 de abril de 2019 na Avenida Rio Branco, 123, Centro, cidade e Estado do Rio de Janeiro, restando claro que nesse período o Agente Fiduciário não estava autorizado a declarar o vencimento antecipado das debentures, salvo, se o termo em questão não fosse assinado no prazo ora fixado, ficando nessa hipótese o Agente Fiduciário autorizado a declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão. [Veja na íntegra](#)

(v) Em AGD realizada em 15 de abril de 2019, tendo em vista a presença de Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram por: (i) aprovar 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, considerando que as demonstrações financeiras já estavam sob análise da auditoria externa, e considerando que a não divulgação das DF's ocorreu por uma morosidade operacional no tocante ao aditamento da Escritura de Emissão, impactando diretamente no estudo realizado pelo auditor. Resolveram os debenturistas conceder prazo adicional a Emissora de, em até 90 (noventa) dias, apresentar a Demonstração Financeira auditada, referente ao

exercício social de 2018, não implicando em quaisquer consequências legais ou contratuais, renunciando qualquer oposição ao não atendimento ao prazo anterior. [Veja na íntegra](#)

(vi) em AGD realizada em 31 de janeiro de 2020, tendo em vista a presença de debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das debêntures em circulação deliberaram por: (i) não declarar o vencimento antecipado, face a incidência do evento de inadimplemento previsto na cláusula v.i.1, alínea (xv) da escritura de emissão, considerando o não cumprimento da condição precedente 1 prevista no termo de entendimentos e outras avenças, firmado em 15 de abril de 2019, uma vez que a emissora apresentou novo projeto junto a prefeitura do municipal de barra mansa, sob n. 01931/2019, o qual foi enviado ao agente fiduciário e debenturistas anteriormente e, atualmente, pende de aprovação junto a prefeitura local. Os debenturistas se reunirão em nova assembleia geral de debenturistas em até 60 (sessenta dias) corridos, contados da data da AGD, cabendo ao agente fiduciário realizar a convocação. Tendo em vista a falta de cumprimento da condição precedente supracitada, Os debenturistas, informados pelo agente fiduciário, possuem ciência que os inadimplementos tratados nas assembleias gerais de debenturistas referentes aos exercícios de 2018/2019, permanecem, sendo acrescidos da falta de pagamento da remuneração e amortização do valor nominal unitário das debênture, descritos na cláusula iv.8 e seguintes da escritura de emissão. [Veja na íntegra](#)

(vii) em AGD realizada em 31 de março de 2020, tendo em vista a presença de debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das debêntures em circulação deliberaram por: (i) manter 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, considerando o não cumprimento da condição precedente 1 prevista no Termo de Entendimentos e Outras Avenças, firmado em 15 de abril de 2019, uma vez que a Emissora apresentou novo projeto junto a Prefeitura Municipal de Barra Mansa, sob n. 01931/2019, o qual foi enviado ao Agente Fiduciário e Debenturistas anteriormente e, atualmente, permanece pendente de aprovação junto a prefeitura local. Adicionalmente e em complemento a apresentação do novo projeto junto a Prefeitura Municipal de Barra Mansa, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário e Debenturistas, em 26 de março de 2020, atualização acerca do projeto e perspectivas acerca do plano de reestruturação. Os Debenturistas se reunirão em nova Assembleia Geral de Debenturistas em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da presente data, cabendo ao Agente Fiduciário realizar a convocação. [Veja na íntegra](#)

(viii) em AGD realizada em 29 de maio de 2020, tendo em vista a presença de debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das debêntures em circulação deliberaram por: (i) manter 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, considerando o não cumprimento da condição precedente 1 prevista no Termo de Entendimentos e Outras Avenças, firmado em 15 de abril de 2019, uma vez que a Emissora apresentou novo projeto junto a Prefeitura Municipal de Barra Mansa, sob n. 01931/2019, o qual foi enviado ao Agente Fiduciário e Debenturistas anteriormente e, atualmente, permanece pendente de aprovação junto a prefeitura local. Adicionalmente e em complemento a apresentação do novo projeto junto a Prefeitura Municipal de Barra Mansa, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário e Debenturistas, em 26 de março de 2020 e em 28 de maio de 2020, atualização acerca do projeto e perspectivas acerca do plano de reestruturação. Os Debenturistas se reunirão em nova Assembleia Geral de Debenturistas em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da presente data ou até aprovação do novo projeto junto a Prefeitura Municipal de Barra Mansa, o que ocorrer primeiro, cabendo ao Agente Fiduciário realizar a convocação. Por fim, tendo em vista a falta de cumprimento da condição precedente supracitada, os debenturistas, informados pelo Agente Fiduciário, reafirmam que possuem ciência que os inadimplementos tratados nas Assembleias Gerais de Debenturistas referentes aos exercícios de 2018/2019, permanecem, sendo acrescidos da falta de pagamento da Remuneração e Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures, descritos na cláusula IV.8 e seguintes da Escritura de Emissão. [Veja na íntegra](#)

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Parcelas inadimplentes	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 12.397.648352	R\$ 41.62220020	R\$1.186,02146725	R\$ 14.063,91102399	R\$ 50.630.079,69
31/12/2018	R\$ 12.385,306369	R\$ 36.13809462	-	R\$ 12.421,44446369	R\$ 44.717.200,07

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
3.600	-	-	3.600

¹ 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.

EVENTOS REALIZADOS 2019

No exercício de 2019 não ocorreram os eventos de pagamento de juros, amortização, resgate, conversão e repactuação, a emissora encontra-se inadimplente com os eventos programados.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

- (i) disponibilização da súmula de classificação de risco atualizada;
- (ii) pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização;

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 em outras 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 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 não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19, os quais foram extraídos das demonstrações financeiras da Emissora:

"Conforme nossa expectativa descrita no relatório do ano anterior, em 2019 deveria ter início um novo ciclo de retomada do crescimento econômico, com muito boas perspectivas para o setor imobiliário. E assim o foi, mesmo diante de um cenário político relativamente instável. No setor imobiliário as notícias sobre a retomada dos lançamentos e crescimento das vendas se verificou em várias praças. No mercado de capitais houve até a realização de duas ofertas públicas de ações na bolsa de valores; fato que não se verificava há mais de uma década. Contudo, o evento da pandemia COVID-19 acabou por paralisar, subitamente, quase todo o país nas últimas semanas. Além disso, sua extensão e consequências ainda são difíceis de serem estimadas, mas já se espera que o ano de 2020 seja marcado por uma retração no PIB, assim como deverá ocorrer em muitos países. Mesmo diante desse contexto difícil e incerto, a Companhia seguirá trabalhando firmemente no processo de aprovação do empreendimento reestruturado, de forma a que estejamos prontos para lançá-lo, tão logo se verifique o final da pandemia e haja condições favoráveis de mercado."

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-g, 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 Ltda.. A garantia fidejussória foi devidamente constituída, no entanto não recebemos informações do Fidor 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.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Foi atribuída a constituição de fundo Reserva à presente emissão, o qual foi devidamente cumprido no exercício de 2019, conforme tabela abaixo:

Data de verificação	Próxima Remuneração	Próxima Amortização	Fundo Reserva	Conta Vinculada
31/01/2019	R\$ 76,60609020	R\$ 209,34770257	R\$ 2.058.867,31	R\$ 2.285.411,32
28/02/2019	R\$ 73,10758880	R\$ 215,45422289	R\$ 2.077.645,04	R\$ 2.294.337,19
29/03/2019	R\$ 73,10758880	R\$ 216,28014148	R\$ 2.083.591,66	R\$ 2.302.707,05
30/04/2019	R\$ 78,97645593	R\$ 217,58030134	R\$ 2.135.208,65	R\$ 2.311.402,04
31/05/2019	R\$ 82,33299014	R\$ 216,28014148	R\$ 2.150.014,55	R\$ 2.320.857,42
28/06/2019	R\$ 78,31314450	R\$ 216,28014148	R\$ 2.121.071,66	R\$ 2.330.527,58
31/07/2019	R\$ 95,04188348	R\$ 216,28014148	R\$ 2.241.518,58	R\$ 2.339.047,12
30/08/2019	R\$ 90,99494816	R\$ 216,28014148	R\$ 2.212.380,65	R\$ 2.349.680,23
30/09/2019	R\$ 86,81002354	R\$ 216,28014148	R\$ 2.182.249,19	R\$ 2.358.220,06
31/10/2019	R\$ 95,20361434	R\$ 216,28014148	R\$ 2.242.683,04	R\$ 2.367.084,20
29/11/2019	R\$ 83,16754378	R\$ 216,28014148	R\$ 2.156.023,33	R\$ 2.374.242,20
31/12/2019	R\$ 84,12401300	R\$ 216,28014148	R\$ 2.162.909,91	R\$ 2.381.156,21
31/01/2020	R\$ 95,37308077	R\$ 216,73422527	R\$ 2.247.172,60	R\$ 2.388.178,61
28/02/2020	R\$ 73,49603201	R\$ 217,27611918	R\$ 2.093.559,49	R\$ 2.396.798,05
31/03/2020	R\$ 84,36389838	R\$ 217,42815747	R\$ 2.172.902,80	R\$ 2.403.382,25
30/04/2020	R\$ 78,97645593	R\$ 217,58030134	R\$ 2.135.208,65	R\$ 2.408.914,74

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, 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"