

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Paysage Marialva Empreendimentos Imobiliários S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

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

EMISSORA

Denominação Comercial:	PAYSAGE MARIALVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ:	18.885.268/0001-13
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

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 (dezesseis) debêntures

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 16.000.000,00 (dezesseis 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:

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

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2019.

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.

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), conforme fls. 172 dos autos, 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. Em 24.05.2019, foi deferida a penhora online e inscrição da Emissora no SERASA, sendo que após a execução da penhora online foram encontrados R\$17.379,24, em recursos financeiros. Ademais, foram pleiteados e deferido a penhora de imóveis, dentre eles foi alegado bem de família pelos executados referente ao imóvel n. 94.015 – 9 RGI de Curitiba, sendo a alegação afastada pelo juízo. Assim, os executados agravarem (processo n. 2033827-70.2020.8.26.0000), tendo sido deferido o efeito suspensivo até o julgamento final do respectivo agravo. Atualmente, aguarda-se o julgamento do agravo supracitado, bem como a regularização das penhoras anteriormente deferidas para o prosseguimento do feito.
- **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, sendo que os Embargos à Execução foram julgados improcedentes em 09.07.2019. Em virtude do recurso do apelação apresentado pelos embargantes os autos foram remetidos ao tribunal de justiça local, o qual aguarda julgamento.

Por fim, informamos que não temos conhecimento de eventuais alterações societárias realizadas no exercício de 2019.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Não foi possível colacionarmos as demonstrações financeiras da Emissora, pois até a presente data, as mesmas não foram divulgadas.

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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 via instrumento de cessão de recebíveis imobiliários, cederam os recursos 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); 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 fianças foram 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.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

A emissora constitui o Fundo de Obras e Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Custódia e Recursos Financeiros celebrado em 11.12.2015.

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 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"