

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO
PARANA

Debênture

1ª e 2ª Séries da 3ª Emissão





CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2022. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA
CNPJ	61.082.962/0001-21

1.2 Dados da emissão

Série 1

IF	CMNP13
ISIN	BRCMNPDBS025
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	112.000
Volume emitido	R\$112.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,1300%
Amortização	Anual
Data emissão	08/11/2019
Data vencimento	15/11/2025
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Anual
Data da primeira integralização	13/11/2019

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/11/2023
--	------------

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
--------------------------------	-------------------------

Inadimplimento no período	Adimplente
----------------------------------	------------

Risco	Corporativo
--------------	-------------

Lastro	-
---------------	---

Série 2

IF	CMNP23
-----------	--------

ISIN	BRCMNPDBS033
-------------	--------------

PU de emissão	R\$1.000,00
----------------------	-------------

Quantidade emitida	213.000
---------------------------	---------

Volume emitido	R\$213.000.000,00
-----------------------	-------------------

Remuneração	IPCA + 3,1300%
--------------------	----------------

Amortização	Anual
--------------------	-------

Data emissão	08/11/2019
---------------------	------------

Data vencimento	15/11/2025
------------------------	------------

Distribuição	ICVM 476
---------------------	----------

Rating	Rating não é aplicável para esta operação
---------------	---

Pagamento de juros	Anual
---------------------------	-------

Data da primeira integralização	13/11/2019
--	------------

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/11/2023
--	------------

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
--------------------------------	-------------------------

Inadimplemento no período

Adimplente

Risco

Corporativo

Lastro

-

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEIS (FAZ DIVISA)

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Alienante	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA	61.082.962/0001-21
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

AF IMOVEIS (FAZ LAGOA)

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Alienante	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA	61.082.962/0001-21
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	CAIUA PARTICIPACOES EM AGRONEGOCIOS S/A	61.083.002/0001-86
Fiador	CMNP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	16.737.232/0001-67
Emissor	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA	61.082.962/0001-21
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSÃO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	CAIUA PARTICIPACOES EM AGRONEGOCIOS S/A	61.083.002/0001-86
Fiador	CMNP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	16.737.232/0001-67
Emissor	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA	61.082.962/0001-21
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSÃO DEBÊNTURES - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	CAIUA PARTICIPACOES EM AGRONEGOCIOS S/A	61.083.002/0001-86
Fiador	CMNP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	16.737.232/0001-67
Emissor	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA	61.082.962/0001-21
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

Série 1

IF	CMNP13
Emitida:	112.000
Em circulação:	112.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$138.686.901,00

Série 2

IF	CMNP23
Emitida:	213.000
Em circulação:	213.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$263.752.767,10

1.6 Eventos financeiros

3ª Emissão - Série 1

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
16/11/2022	38,33038637	0,00000000	0,00000000	0,00000000	38,33038637

3ª Emissão - Série 2

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
16/11/2022	38,33038637	0,00000000	0,00000000	0,00000000	38,33038637

2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

Observação

A Vórtx informa que as obrigações relativas ao exercício de 2022 foram cadastradas no sistema VX Informa, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no site do Agente Fiduciário.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor
CNPJ

Observação

Tendo em vista que o encerramento do exercício anual da Emissora se dá em março, a disponibilização ao Agente Fiduciário de sua Demonstração Financeira deverá ocorrer até junho de 2023 e as informações constarão disponíveis no site quando encaminhado pelo Emissor.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [DEB - 4EUS - MELHORAMENTOS - AGE 20221129 \(Aprova emissão\).pdf](#)

 [DEB - 4EUS - MELHORAMENTOS - AGE 20220720 \(Reestruturação da administração\).pdf](#)

 [DEB - 4EUS - MELHORAMENTOS - AGE 20220607 \(Aprovação de contas, aumento do capital social e estatuto consolidado\).pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizado na Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 07 de junho de 2022 (Aprovação de contas, aumento do capital social e estatuto social consolidado);

Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada em 20 de julho de 2022 (Reestruturação da administração);

Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada em 29 de novembro de 2022 (Aprovação da emissão de debêntures).

5.2 Organograma

 [COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DOPARANA - Organograma 2022.pdf](#)

6. Assembleias

DEB - 3E1-2S - MELHORAMENTOS - AGD

Data: 16/09/2022

Autorizar ou não, a liberação da garantia real de alienação fiduciária outorgada em favor da Emissora, que recai sobre o imóvel objeto da matrícula nº 24.785 do 01º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte, Paraná (“Lote nº 102 à 117, 209 à 371 e 399 à 421, da Gleba Ribeirão São Manoel”), ao qual foi atribuído o valor de R\$ 118.769.856,00

 [DEB - 3E1-2S - MELHORAMENTOS - AGD 20220916 \(site\).pdf](#)

DEB - 3E1-2S - MELHORAMENTOS - AGD

Data: 28/11/2022

Ordem do Dia: A presente assembleia detém como objeto deliberar sobre: (i) o pedido de anuência prévia (waiver), ou não, afastando-se os efeitos do Evento de Inadimplemento Não Automático descrito na cláusula 4.18.1 (e) do “Instrumento Particular de Escritura da Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná”, conforme aditado de tempos em tempos entre a Emissora, o Agente Fiduciário e as Fiadoras (“Escritura de Emissão”), permitindo assim (a) a prestação de garantia real pela Emissora, na forma de alienação fiduciária de imóvel, no âmbito da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, da Emissora, no valor de R\$ 230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais) (“Alienação Fiduciária” e “4ª Emissão”, respectivamente); e (b) prestação de garantia fidejussórias pelas Fiadoras, na modalidade de fiança, em favor dos titulares das debêntures da 4ª Emissão; (ii) a ratificação de todos os atos praticados pela diretoria da Emissora e das Fiadoras para a formalização das deliberações acima mencionadas; e (iii) autorização à Emissora e às Fiadoras, conjuntamente com o Agente Fiduciário, a praticarem todos os atos necessários para efetivar as deliberações acima dispostas.

 [DEB - 3E1-2S - MELHORAMENTOS - AGD 20221128 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

A destinação dos recursos é verificada pelo agente fiduciário de acordo com informações prestadas pela Emissora, através do relatório de uso dos recursos, encaminhado pela Emissora, indicando gastos relacionados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionadas aos projetos de infraestrutura, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação, conforme determina a lei. Deste modo, a Emissora declara que os recursos decorrentes da integralização da emissão são destinados para os projetos de infraestrutura nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de declaração de destinação, relatório de despesas indicando a aplicação de recursos, e outros documentos comprobatórios.

8.1 Resumo



9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Fazenda Divisa	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
--	------------------------	------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 24.785 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cianorte, Estado do Paraná, conforme registrada no R. 13 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Nos termos da Ata de Assembleia Geral de Debenturistas da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures, datada de 16 de setembro de 2022, a presente garantia foi liberada por deliberação da totalidade dos Debenturistas presentes na assembleia, representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Fazenda Lagoa	Valor: R\$768.466.159,00	Porcentagem: 190,95%
---	------------------------------------	--------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 36.166 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Cianorte, Estado do Paraná, conforme registrada no R. 10 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 3.4. e 3.4.1. do contrato de alienação fiduciária de imóvel, o valor do imóvel será atualizado a critério das partes ou, conforme o caso, se os valores forem inferiores ao valor utilizado pela Prefeitura Municipal de Cianorte como base de cálculo para apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da alienante. Nos termos da cláusula 3.4.3 do referido contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia de forma que o Valor de Liquidação Forçada do Imóvel e o valor de liquidação forçada do imóvel que garantirá as Debêntures da Primeira Série correspondam, em conjunto e a todo tempo, a um montante equivalente a 105,72% do Valor Nominal Unitário, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios aplicáveis às Debêntures (considerando ambas as Séries), tendo por base o valor apresentado pela Control Union Ltda., no Novo Laudo de Avaliação, conforme aplicável, sendo certo que o Imóvel contemplado na presente garantia deverá corresponder a 69,18% do montante mínimo. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso abaixo.

3ª Garantia: Fiança I**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por CMNP Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.737.232/0001-67, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debênture, datada de 8 de novembro de 2019. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 2.017.030; e (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Cianorte - PR, sob o nº 0060351. Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra a fiadora, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da fiadora.

4ª Garantia: Fiança II**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por Caiuá Participações em Agronegócios S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.083.002/0001-86, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debênture, datada de 8 de novembro de 2019. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 2.017.030; e (ii) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Cianorte - PR, sob o nº 0060351. Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra a fiadora, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da fiadora.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$768.466.159,00	190,95%	R\$402.439.668,10

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2022. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

10. Covenants financeiros

Observando os parâmetros aplicados para o cálculo dos índices financeiros, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, foi verificado que a Emissora não forneceu (i) a totalidade das informações necessária para o cálculo do referido índice ou (ii) a memória de cálculo para verificação desta pelo Agente Fiduciário, no exercício de 2022. Desta forma, não é possível confirmar se a presente Operação se encontra aderente aos critérios estabelecidos para seu acompanhamento. Vale ressaltar que o fim do exercício da emissora se dá no mês de março. Dessa forma, o envio poderá ser realizado até o mês de junho de 2023

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Não aplicável.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, 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.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

Melhoramentos | 4ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	DEB
Emissora	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA
IF	CMNP14
Volume emitido	R\$230.000.000,00
Quantidade	230.000
Remuneração	IPCA + 7,57%
Data de emissão	07/12/2022
Data de vencimento	15/06/2029
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel