

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

# SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO  
PARANA

Debênture

Série Única da 4ª 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](http://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 ÚNICA

IF	CMNP14
ISIN	BRCMNPDBS041
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	230.000
Volume emitido	R\$230.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,5700%
Amortização	Anual
Data emissão	07/12/2022
Data vencimento	15/06/2029
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	14/12/2022

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/06/2023
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## 1.3 Principais contratos e partes

### AF IMOVEL

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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
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 ÚNICA

IF	CMNP14
Emitida:	230.000
Em circulação:	230.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$231.560.048,50

### 1.6 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

## 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

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

## 7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 3.2.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão serão utilizados exclusivamente para pagamento de dívidas, despesas ou gastos relacionados à implantação do Projeto de ampliação, recuperação e manutenção de áreas de cultivo de cana-de-açúcar destinadas à produção de etanol nas Safras de 2021 e 2022 das unidades produtoras de titularidade da Emissora localizadas nas cidades de Jussara e Nova Londrina, no estado do Paraná.

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação dos recursos pelo Emissor deve ocorrer após 12 (doze) meses contados da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) a verificação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de



análise do relatório anual referente ao exercício de 2022.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

**1ª Garantia:** Fiança II

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Fiança II prestada por MELHORAMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.737.232/0001-67, formalizado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures datado de 07/12/2022. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Cianorte - PR, sob o nº 63957; (ii) registro do referido contrato no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Cianorte - PR, sob o nº 13.810 O Agente Fiduciário não recebeu cópia do Termo da Escritura de Emissão de Debêntures registrada no Cartório de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo/SP. Deste modo, não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Tendo em vista que o encerramento do exercício anual da Fiadora se dá em março, a disponibilização ao Agente Fiduciário de sua Demonstração Financeira deverá ocorrer até junho de 2023 Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

**2ª Garantia:** Fiança I

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Fiança I prestada por CAIUÁ PARTICIPAÇÕES EM AGRONEGÓCIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.083.002/0001-86, formalizado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures datado de 07/12/2022. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Cianorte - PR, sob o nº 63957; (ii) registro do referido contrato no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Cianorte - PR, sob o nº 13.810. O Agente Fiduciário não recebeu cópia do Termo da Escritura de Emissão de Debêntures registrada no Cartório de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo/SP. Deste modo, não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Tendo em vista que o encerramento do exercício anual da Fiadora se dá em março, a disponibilização ao Agente Fiduciário de sua Demonstração Financeira deverá ocorrer até junho de 2023. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

<b>3ª Garantia:</b> Alienação Fiduciária de Imovel	<b>Valor:</b> R\$376.362.360,00	<b>Porcentagem:</b> 162,53%
--	------------------------------------	--------------------------------

Alienação fiduciária de totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 24.785 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Cianorte, Estado do Paraná. 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 o ANEXO I do contrato, o valor de mercado do Imóvel é R\$ 376.362.360,00 e com o valor de liquidação forçada do Imóvel de R\$ 263.453.652,00, conforme no laudo de avaliação que integra o Anexo IV do contrato.

## Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$376.362.360,00	162,53%	R\$231.560.048,50

## 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

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 com a totalidade de informações necessária para o cálculo do referido índice

## 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

### Cmnp | 3ª Emissão 1ª Série

Tipo	DEB
Emissora	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA
IF	CMNP13
Volume emitido	R\$112.000.000,00
Quantidade	112.000
Remuneração	IPCA + 3,13%
Data de emissão	08/11/2019
Data de vencimento	15/11/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

### Cmnp | 3ª Emissão 2ª Série

Tipo	DEB
Emissora	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA
IF	CMNP23
Volume emitido	R\$213.000.000,00
Quantidade	213.000
Remuneração	IPCA + 3,13%
Data de emissão	08/11/2019
Data de vencimento	15/11/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-