



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

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 2024. 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 online 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 + 7,2%
Amortização	Anual
Data emissão	08/11/2019
Data vencimento	15/06/2032
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 + 7,2%
--------------------	-------------

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

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

Data vencimento	15/06/2032
------------------------	------------

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

-

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no [site da Vórtx](#).

Nome do contrato

AF IMOVEIS (FAZ DIVISA)

AF IMOVEIS (FAZ LAGOA)

EMISSAO DEBENTURES

EMISSÃO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

EMISSÃO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

EMISSÃO DEBÊNTURES - 2 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Série 1

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

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$103.459.625,70

Série 2

IF	CMNP23
Emitida:	213.000
Em circulação:	213.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$196.758.038,20

1.5 Eventos financeiros

3ª Emissão - Série 1

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
17/06/2024	3,73655963	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,73655963
16/12/2024	33,02757136	0,00000000	0,00000000	0,00000000	33,02757136

3ª Emissão - Série 2

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
17/06/2024	3,73655963	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,73655963
16/12/2024	33,02757136	0,00000000	0,00000000	0,00000000	33,02757136

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no [site da Vórtx](#).

3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no [site da Vórtx](#).

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

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 2025 com a totalidade de informações necessária para o cálculo do referido índice.

5. Informações societárias da emissora

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

6. Assembleias

DEB - 3E1-2S - MELHORAMENTOS - AGD

Data: 11/03/2024

ORDENS DO DIA: A presente assembleia detém como objeto deliberar sobre: (i) A declaração ou não do Vencimento Antecipado das Debêntures, tendo em vista a ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na cláusula 4.18.1. (e) da Escritura de Emissão, tendo em vista a concessão de garantias e avais nos seguintes empréstimos bancários contratados pela Emissora: (i.1) Cédula de Crédito Bancário emitida em 07/2023 junto ao Banco Votorantim S.A no valor de R\$ 50.000.000,00 (Cinquenta milhões de reais) com lastro em aval prestado pelas Fiadoras; (i.2) Cédula de Produto Rural emitida em 08/2023 junto ao Banco BTG S.A no valor de R\$ 90.000.000,00 (Noventa milhões de reais) com lastro em aval prestado pelas Fiadoras; (i.3) Cédula de Crédito Bancário emitida em 08/2023 junto ao Banco Santander S.A no valor de R\$ 83.000.000,00 (Oitenta e três milhões de reais) com lastro em aval prestado pelas Fiadoras, bem como oferecimento de garantia Real pela Emissora; (i.4) Cédula de Crédito Bancário emitida em 08/2023 junto ao Banco Santander S.A no valor de R\$ 77.000.000,00 (Setenta e sete milhões de reais) com lastro em aval prestado pelas Fiadoras, bem como oferecimento de garantia Real pela Emissora; (i.5) Cédula de Crédito Bancário emitida em 09/2023 junto ao Banco Bradesco S.A no valor de R\$ 50.000.000,00 (Cinquenta milhões de reais) com lastro em aval prestado pelas Fiadoras; (ii) Autorizar ou não, a alteração da cláusula 4.18.1 (e)

 [DEB - 3E1-2S - MELHORAMENTOS - AGD 20240311 \(site\).pdf](#)

DEB - 3E1-2S - MELHORAMENTOS - AGD

Data: 24/05/2024

ORDENS DO DIA: (i) autorizar ou não a declaração da Data de Vencimento das Debêntures com a consequente alteração da cláusula 4.1.3 da Escritura de Emissão; (ii) Autorizar ou não alteração dos Juros Remuneratórios das Debêntures com a consequente alteração da cláusula 4.1.3 da Escritura de emissão; (iii) Autorizar ou não a alteração do cronograma de pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures com a consequente atualização da Cláusula 4.5.1. da Escritura de Emissão; (iv) Autorizar ou não a incorporação do Juros Remuneratórios incorridos e não pagos desde 15 de novembro de 2023 até 24 de maio de 2024 (exclusive) no Valor Nominal Unitário das Debêntures, bem como a alteração do cronograma de pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures com a consequente atualização das Cláusulas 4.4.1.2 e 4.4.2.1. da Escritura de Emissão; (v) Autorizar ou não a novação da Garantia Real prevista na Escritura de Emissão, consubstanciada na alienação fiduciária do imóvel da Fazenda Lagoa, em favor das debs da 6a Emissão; (vi) Autorizar ou não a modificação das Cláusulas da Escritura de Emissão relativas aos Eventos de Vencimento Antecipado e de Obrigações da Emissora e Fiadoras; e (vii) Autorizar ou não a atualização do nome empresarial e da qualificação da MDI na Escritura de Emissão, anteriormente denominada CMNP Desenvolvimento Imobiliário LTDA.

 [DEB+-+3E1-2S+-+MELHORAMENTOS+-+AGD+20240524+\(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme 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

9.1 Constituição de Garantias


A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

Consolidado


Nome do Contrato	Constituição
Fiança I	SIM
Fiança II	SIM
Alienação Fiduciária de Imóvel - Fazenda Lagoa	SIM

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no  [site da Vórtx](#).

9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

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 + 7,5700%
Data de emissão	07/12/2022
Data de vencimento	15/06/2029
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Cmnp ii | 5ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	DEB
Emissora	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA
IF	CMNP15
Volume emitido	R\$390.000.000,00
Quantidade	390.000
Remuneração	IPCA + 6,4500%
Data de emissão	15/08/2023
Data de vencimento	15/08/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Cmnp | 6ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	DEB
Emissora	COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA
IF	CMNP16
Volume emitido	R\$200.000.000,00
Quantidade	200.000
Remuneração	IPCA + 7,2000%
Data de emissão	29/05/2024
Data de vencimento	15/06/2032
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança