Simplific Pavarini

RELATÓRIO ANUAL
DO AGENTE FIDUCIÁRIO
2020

ABRIL/2021

1ª Emissão de Debêntures

R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA

São Paulo
Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Senhores Debenturistas
R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Debêntures da R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação das Debêntures.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA, localizada na Rua Funchal 418, 27º Andar sala 53, São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 25.142.831/0001-29.

OBJETO SOCIAL

3.1. O objeto social da Emissora compreende (a) a compra, venda e locação de bens próprios, móveis ou imóveis; (ii) a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário "Dom Offices", localizado na Avenida Dom Helder Câmara, nº 5.471, Cachambi, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 96.667 do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, bem como do empreendimento imobiliário "Dom Condominium Club", localizado na Avenida Dom Helder Câmara, nº 5.471, Cachambi, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 96.668 do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("**Empreendimento**"); e (iii) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Código CETIP / Código ISIN	RJEP11/BRRJEPDBS002
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	ITAU BBA
Banco Liquidante	Oliveira Trust DTVM S.A.
Banco Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	Debêntures
Emissão / Séries	1/U
Valor Total da Emissão	19.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	19.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	QUIROGRAFÁRIA
Data de Emissão	12/12/2018
Data de Vencimento	12/12/2023
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	**5.19.1** As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional: (i) na data da primeira subscrição e integralização das Debêntures ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo Valor Nominal Unitário; ou (ii) em outras datas posteriores à Primeira Data de Integralização, sendo que, neste caso, o preço de integralização para as Debêntures que foram integralizadas após a Primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. A integralização das Debêntures será realizada de acordo com as normas de liquidação aplicáveis da B3 (cada data, uma "**Data de Integralização**"). **5.19.2** A exclusivo critério do Coordenador Líder, as Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures subscritas e integralizadas na mesma data, observado o disposto a esse respeito no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido). Em relação às liquidações realizadas em datas diferentes, eventual ágio ou deságio poderá ser aplicado de forma diferente, observado também o disposto no Contrato de Distribuição.

Remuneração	+ 0,5% a.a.
Data de Integralização	11/02/2019
Repactuação	5.14.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos captados com a Oferta serão destinados pela Emissora direta e indiretamente para o desenvolvimento imobiliário do Empreendimento.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos da Escritura/documentos da Emissão.

Saiba mais.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	12/12/2018	19.000	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2019	0	0	0	0	0	0	19.000
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	19.000

GARANTIA

As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Emissora como garantia aos Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão, e não conferindo qualquer privilégio, especial ou geral, aos Debenturistas.

AMORTIZAÇÃO

5.15.1 Ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido), conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("**Data de Amortização**").

REMUNERAÇÃO

5.18.1 Ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Obrigatória, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

RESGATE ANTECIPADO

5.20.1 Caso seja apurada a existência de lucro líquido acumulado nas demonstrações financeiras anuais da Emissora e 20% (vinte por cento) deste lucro líquido for equivalente ou superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, a Emissora deverá, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação da respectiva demonstração financeira, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("**Resgate Antecipado Obrigatório**").

5.20.2 O Resgate Antecipado Obrigatório está sujeito ao atendimento das seguintes condições:

(i) a Emissora deverá comunicar aos Debenturistas por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 5.28.1 abaixo, ou, a exclusivo critério da Emissora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora a cada Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, bem como comunicar a B3, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e o Escriturador acerca da realização do Resgate Antecipado Obrigatório, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Data do Resgate Antecipado Obrigatório**"). Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Obrigatório; (b) o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, ou sua estimativa prévia, caso não seja possível sua apuração quando do envio do comunicado; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Comunicação de Resgate**");

(ii) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Obrigatório será equivalente: (a) ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido (b) da respectiva

Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório; (c) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se for o caso ("**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório**");

(iii) o Resgate Antecipado Obrigatório, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3 deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da B3 e caso não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Até a data de elaboração do presente relatório, as informações deste caput não foram recebidas por este Agente Fiduciário

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
12/12/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
12/12/2023	-	Amortização Constante	100%	Agendado	-	-

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

AGD - 01 - 22/01/2020 | Visualizar

AGD - 02 - 01/06/2020 | Visualizar

ADITAMENTOS

ESCRITURA DE EMISSAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 23/01/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	23/01/2019	Visualizar
Junta Comercial	SAO PAULO	-	25/02/2019	Visualizar

ESCRITURA DE EMISSAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 23/01/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	23/01/2020	Visualizar
Junta Comercial	SAO PAULO	-	09/06/2020	Visualizar

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha	Baixar
planilha pu 1ª série	Baixar

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não ocorreram eventos societários e alterações estatutárias no ano de 2020.

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2020.

NOTAS EXPLICATIVAS

Até a data de elaboração do presente relatório, as informações deste caput não foram recebidas por este Agente Fiduciário

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Fonte: EMISSORA)

Até a data de elaboração do presente relatório, as informações deste caput não foram recebidas por este Agente Fiduciário

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Até a data de elaboração do presente relatório, as informações deste caput não foram recebidas por este Agente Fiduciário

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexiste situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência 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; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

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.

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário