



Tech Based. *Dream* Powered.

2019

Relatório Anual
Agente Fiduciário

Nota Promissória
1ª até 6ª Série da 1ª Emissão

CELULOSE IRANI S.A.

Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM nº 583/16") e elaborado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor ou Devedor, conforme o caso, e observando as regras estabelecidas no instrumento de emissão do respectivo ativo, disponibilizamos para análise de V.Sas. o relatório anual deste Agente Fiduciário referente ao ano base de 2019. Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: www.vortex.com.br, e está acompanhada de todos os documentos, informações e relatórios produzidos e elaborados pelas partes relacionadas ao ativo, de acordo com as obrigações que lhe foram atribuídas nos documentos da operação. Informamos aos investidores ainda, que estamos trabalhando continuamente para prover informação em tempo real a V.Sas. através da nossa plataforma VxInforma+ e que, caso seja de seu interesse ter acesso às informações dos ativos que possui, podemos franqueá-lo a qualquer momento. Nossa missão é descomplicar o mercado de capitais e proporcionar transparência e informação de qualidade em tempo integral.

São Paulo, 22 de Maio de 2020.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	CELULOSE IRANI S.A.
CNPJ	92.791.243/0001-03
Diretor de relação com investidores	Odivan Carlos Cargnin
CNPJ do auditor	57.755.217/0001-29
Auditor independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

1.2 Dados da emissão

Série 1

IF	NC00190079E
ISIN	-
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	10
Volume emitido	R\$10.000.000,00
Remuneração	CDI + 6,0000%
Amortização	Bullet
Data emissão	07/11/2019
Data vencimento	05/05/2020
Distribuição	ICVM 476

Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	07/11/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 2

IF	NC00190079F
ISIN	BRRANINPM0L17
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	10
Volume emitido	R\$10.000.000,00
Remuneração	CDI + 6,0000%
Amortização	Bullet
Data emissão	07/11/2019
Data vencimento	05/05/2020
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet

Data da primeira integralização	07/11/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 3

IF	NC00190079G
ISIN	BRRANINPM025
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	10
Volume emitido	R\$10.000.000,00
Remuneração	CDI + 6,0000%
Amortização	Bullet
Data emissão	07/11/2019
Data vencimento	05/05/2020
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	07/11/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão

Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 4

IF	NC00190079H
ISIN	BRRANINPM033
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	10
Volume emitido	R\$10.000.000,00
Remuneração	CDI + 6,0000%
Amortização	Bullet
Data emissão	07/11/2019
Data vencimento	05/05/2020
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	07/11/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 5

IF	NC00190079I
ISIN	BRRANINPM041
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	10
Volume emitido	R\$10.000.000,00
Remuneração	CDI + 6,0000%
Amortização	Bullet
Data emissão	07/11/2019
Data vencimento	05/05/2020
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	07/11/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 6

IF	NC00190079J
----	-------------

ISIN	BRRANINPM058
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	70
Volume emitido	R\$70.000.000,00
Remuneração	CDI + 6,0000%
Amortização	Bullet
Data emissão	07/11/2019
Data vencimento	10/12/2020
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	07/11/2019
Data do primeiro pagamento	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

Af ativos

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	CELULOSE IRANI S.A.	92.791.243/0001-03
Alienante	HABITASUL FLORESTAL S.A.	90.189.960/0001-34
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Af imóveis

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	CELULOSE IRANI S.A.	92.791.243/0001-03
Alienante	HABITASUL FLORESTAL S.A.	90.189.960/0001-34
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Cartula

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	CELULOSE IRANI S.A.	92.791.243/0001-03
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

Cf

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	CELULOSE IRANI S.A.	92.791.243/0001-03
Cedente	HABITASUL FLORESTAL S.A.	90.189.960/0001-34
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2019

Série 1

IF	NC00190079E
Emitida:	10
Em circulação:	10
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$ 0.00

Série 2

IF	NC00190079F
Emitida:	10
Em circulação:	10
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$10.150.426,17

Série 3

IF	NC00190079G
Emitida:	10
Em circulação:	10
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$10.150.426,17

Série 4

IF	NC00190079H
Emitida:	10
Em circulação:	10
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$10.150.426,17

Série 5

IF	NC00190079I
Emitida:	10
Em circulação:	10

Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$10.150.426,17

Série 6

IF	NC00190079J
Emitida:	70
Em circulação:	70
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$71.052.983,19

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 1

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
04/12/2019	7.607,83400000	1.000.000,00000000	1.007.607,83400000

2. Fatos relevantes

30/09/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20190930.pdf](#)

CELULOSE IRANI S.A. ("Companhia") (B3: RANI3 e RANI4), uma das principais companhias brasileiras dos segmentos de papel para embalagens e embalagem de papelão ondulado, vem a público, em atendimento às disposições da Instrução nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que, a partir desta data, a Companhia descontinuou as operações de Embalagem de Papelão Ondulado na Unidade Vila Maria em São Paulo/SP. O encerramento desta unidade marca a última etapa de integração da Industria de Papel e Papelão São Roberto S.A., assumida em 2014.

15/10/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20191015.pdf](#)

CELULOSE IRANI S.A. ("Companhia") (B3: RANI3 e RANI4), em atendimento ao disposto no artigo 157, parágrafo 4º da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 358/02, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral que transitou em julgado decisão favorável à Companhia para excluir o ICMS da base de cálculo do PIS e da Cofins, com efeito a partir de novembro de 2001. A Companhia estima que o crédito a ser compensado com base na referida ação judicial é de R\$ 143 milhões de reais.

23/12/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20191223.pdf](#)

CELULOSE IRANI S.A. ("Companhia") (B3: RANI3 e RANI4), uma das principais companhias brasileiras dos segmentos de papel para embalagens e embalagem de papelão ondulado, vem a público, em atendimento às disposições da Instrução nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que assinou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, para a venda do imóvel industrial situado na Rua Alcântara, nº 328, Bairro Vila Maria, na cidade de São Paulo, onde estava localizada a fábrica de Embalagem de Papelão Ondulado da Unidade Vila Maria, no valor de R\$ 41.200.000,00 (quarenta e um milhões e duzentos mil reais). A concretização da transação está sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes.

02/12/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20191202.pdf](#)

CELULOSE IRANI S.A. (“Companhia”), em atendimento às disposições da Instrução nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, tendo em vista notícia veiculada nesta data no jornal Valor Econômico sobre a possível oferta subsequente de ações da Companhia, vem informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que a Companhia avalia constantemente alternativas de captação de recursos, dentre as quais potencial Re-IPO, para fortalecer sua estrutura de capital e financiar seus investimentos.

01/03/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20190301.pdf](#)

CELULOSE IRANI S.A. (“Companhia”), em atendimento às disposições da Instrução nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, e em conexão com os Fatos Relevantes divulgados em 28 de agosto e 24 de outubro de 2018, vem informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que a Companhia encerrou neste momento as negociações que estavam em andamento em relação à captação de investidores de “equity” e/ou alienação de ações detidas pelos controladores.

24/06/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20190624.pdf](#)

Porto Alegre, 24 de junho de 2019 — Celulose Irani S.A. (“Companhia”), em atendimento às disposições da Instrução nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), comunica ao mercado em geral que, nesta data, seu Conselho de Administração aprovou a realização da 3ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, que será composta por 580.000 (quinhentos e oitenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando, na data de emissão, o valor de R\$580.000.000,00 (quinhentos e oitenta milhões de reais)

31/07/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20190731.pdf](#)

Porto Alegre, 31 de julho de 2019 — Celulose Irani S.A. (“Companhia”), em atendimento às disposições da Instrução nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), comunica ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 24 de junho de 2019, que foi concluído o procedimento de coleta de intenções de investimentos, conduzido pelo coordenador líder Banco Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo (“Procedimento de Bookbuilding”) com relação à 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição da Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Emissão”)

25/09/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20190925.pdf](#)

CELULOSE IRANI S.A. (“Companhia”) (B3: RAN13 e RAN14), uma das principais companhias brasileiras dos segmentos de papel para embalagens e embalagem de papelão ondulado, vem a público, em atendimento às disposições da Instrução nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que a Companhia celebrou, em conjunto com sua subsidiária integral Habitasul Florestal S.A. (“Habitasul Florestal”), na presente data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis Rurais (“Contrato”) com a Rio Negro Propriedades Rurais e Participações S.A., pelo qual a Companhia e a Habitasul Florestal se comprometeram a alienar, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes, determinados imóveis rurais localizados no Estado do Rio Grande do Sul com aproximadamente 10.300ha (dez mil e trezentos hectares) pelo valor total de R\$53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais). O Banco BTG Pactual S.A. atuou como assessor financeiro da Companhia e da Habitasul Florestal no âmbito da transação.

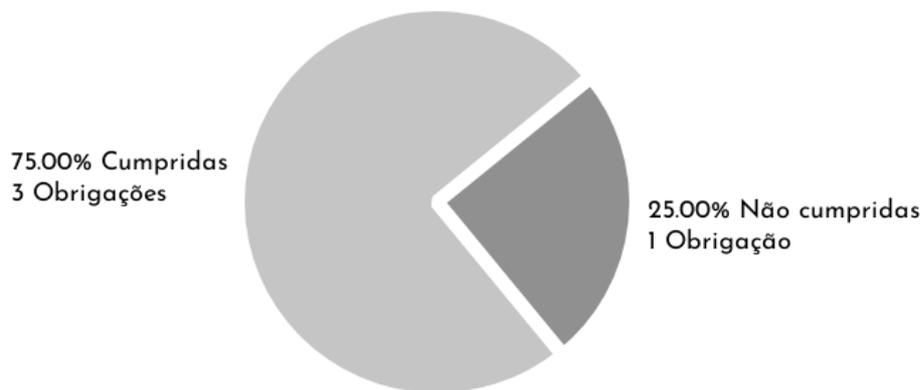
25/09/2019

 [DEB - 3EUS - IRANI - Fato Relevante 20190925 \[2\].pdf](#)

CELULOSE IRANI S.A. (“Companhia”) (B3: RANI3 e RANI4), uma das principais companhias brasileiras dos segmentos de papel para embalagens e embalagem de papelão ondulado, vem a público, em atendimento às disposições da Instrução nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que a Companhia, na presente data, em conjunto com sua subsidiária integral Habitasul Florestal S.A. (“Habitasul Florestal”), o Contrato de Compra e Venda de Madeira em Pé Existente (“Contrato”), com a CMPC Celulose Riograndense Ltda., pelo qual a Companhia e a Habitasul Florestal se comprometeram a alienar, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes, 767.673m³ (setecentos e sessenta e sete mil, seiscentos e setenta e três metros cúbicos) de madeira em pé no Estado do Rio Grande do Sul pelo valor total de R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais).

3. Obrigações

3.1 Resumo



3.2 Obrigações não cumpridas

Af ativos

14/11/2019

3.6.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Irani irá: (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do implemento da Condição Suspensiva, ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da celebração de qualquer aditamento, entregar ao Agente Fiduciário o protocolo de registro deste Contrato ou de qualquer aditamento nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;

Observação

O Agente Fiduciário solicitou os documentos pendentes acima ao Emissor, mas até o fechamento deste Relatório, não recebeu.

4. Informações financeiras do emissor

4.1 Informações financeiras

Nome auditor	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ	57.755.217/0001-29

 [DEB - 3EUS - IRANI - DF 2019.pdf](#)

Observação

Abaixo, fazemos seguir a opinião do Auditor Independente da Emissora, segundo a qual:

"Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Irani Papel e Embalagem S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Irani Papel e Embalagem S.A. em 31 de dezembro de 2019, o

desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório

financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)."

5. Informações societárias do emissor

5.1 Informações societárias

 [Celulose Irani - AGE 20150423 - Estatuto Social Consolidado.pdf](#)

 [Celulose Irani - AGO 20190429 - Eleição Conselho.pdf](#)

 [Celulose Irani - RCA 20190430.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

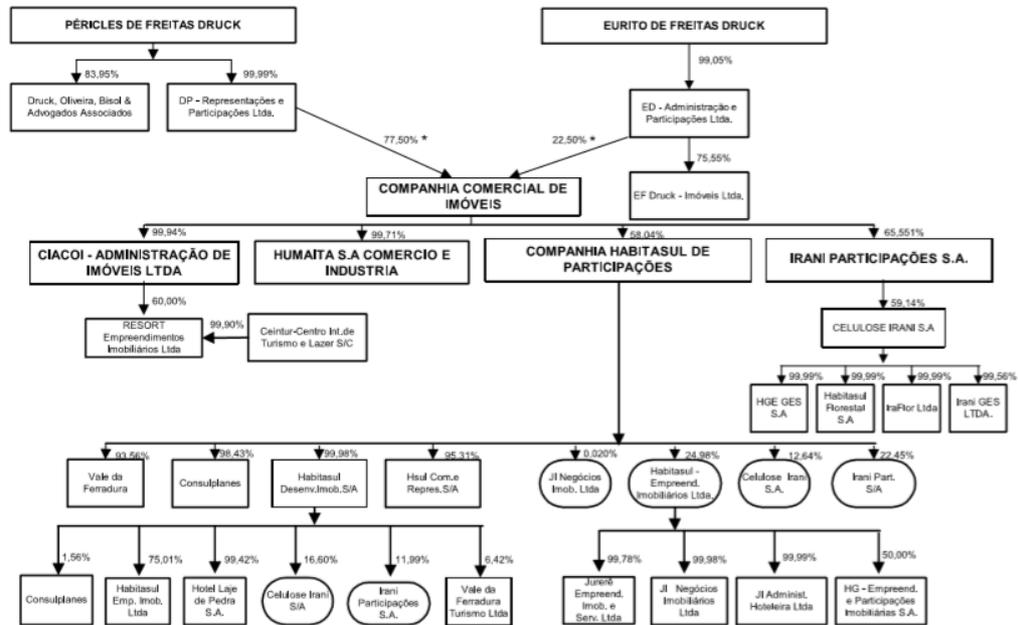
- Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 23 de Abril de 2015.
- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 29 de Abril de 2019.
- Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 30 de Abril de 2019 (Eleição da Diretoria).

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma



CONTROLE ACIONÁRIO DO GRUPO EMPRESARIAL Participação no Capital Total das Sociedades (ON E PN)



□ SUPERIOR A 50%
○ INFERIOR A 50%

* Sendo: DP - 100% do cap. votante e 63,27% do capital não votante
ED - 33,73% do cap. não votante

HSUL/DRI/JULHO/2019

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Não aplicável.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	Valor: R\$197.297.000,00	Porcentagem: 176,7%
---	------------------------------------	-------------------------------

Cessão fiduciária (i) de todos os direitos de créditos de titularidade da Irani (sede e filiais), atuais e futuros, oriundos do Processo nº 2006.34.00.035946-0 (0034936-61.2006.4.01.3400) ajuizado pela Irani em face da União Federal, os quais, caso venham a ser recebidos pela Irani, deverão ser depositados na Conta Vinculada, nos termos do presente Contrato; de acordo com a DF recebida pelo Agente Fiduciário, o saldo dos direitos creditórios corresponde a R\$ 143.157.000,00 (ii) de todos os direitos de créditos atualmente de titularidade da Habitasul, e que podem futura e eventualmente ser cedidos pela Habitasul à Irani, passando, portanto a ser de titularidade da Irani, emergentes (a) do Contrato de Compra e Venda de Madeira em Pé Existente, celebrado em 25 de setembro de 2019, entre a Habitasul, a CMPC Celulose Riograndense Ltda (“CMPC”) e, na qualidade de interveniente anuente, a Irani (“Contrato de Compra e Venda de Ativos Florestais”) e (b) do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis Rurais, celebrado em 25 de setembro de 2019, entre a Habitasul, a Rio Negro Propriedades Rurais e Participações S.A. (“Rio Negro”) e, na qualidade de interveniente anuente, a Irani (“Contrato de Compra e Venda de Imóveis Rurais”, sendo os direitos creditórios de (a) e (b), em conjunto, os “Direitos Creditórios dos Contratos” e, ainda, os Direitos Creditórios dos Contratos, em conjunto com os Direitos Creditórios do Processo, os “Direitos Creditórios”); de acordo com a DF recebida pelo Agente Fiduciário, o saldo a receber corresponde a R\$ 24.975.000,00; (iii) todos e quaisquer direitos depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, relativos aos Direitos Creditórios na conta vinculada, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, todos os depósitos e recursos nela mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo, bem como de todos e quaisquer rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos recebidos ou depositados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados ou a serem depositados à Irani na Conta Vinculada. Recebemos as seguintes comprovações de constituição das garantias: i) registro do referido contrato perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP sob nº 3.653.438; ii) registro do referido contrato perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre - RS sob o nº 86186. O valor existente na conta em 31/12/2019 corresponde a R\$ 29.165.000,00. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Ativos

Valor:
R\$35.104.357,00

Porcentagem:
31,44%

Alienação fiduciária de bens móveis por antecipação, relativos à florestas de Pinus e Eucalyptus, localizados nos imóveis listados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos, incluindo, sem limitação, cortes pendentes ou em via de formação, lenha cortada e madeira das matas preparadas para corte, presentes ou futuros, registrada no 2º Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre - RS sob nº 106801. O Agente Fiduciário não recebeu comprovação de registro no RTD de São Paulo. Conforme disposto na cláusula 4.1. do contrato, fica atribuído à garantia o valor de R\$35.104.357,00, com base no laudo de avaliação elaborado por Poyry Tecnologia Ltda. em 17 de maio de 2019. Nos termos da cláusula 3.4.1. do contrato, a eficácia da garantia fica condicionada à (i) obtenção da Anuência Prévia ou, alternativamente, (ii) liquidação integral do PPE pela Irani e, por conseguinte, liberação da garantia constituída por meio do Contrato de Penhor e da necessidade de obtenção da Anuência Prévia ("Condição Suspensiva"). O Agente Fiduciário não recebeu os documentos comprobatórios de que a Condição Suspensiva acima descrita foi devidamente implementada.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imovel	Valor:	Porcentagem:
	R\$21.364.927,00	19,13%

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Não foi apresentada ao Agente Fiduciário a matrícula dos imóveis contendo o registro da garantia, de modo que o Agente Fiduciário não pode atestar a sobre a regular constituição da garantia." Conforme cláusula 2.2. do contrato, o valor de avaliação dos imóveis, conjuntamente, é de R\$21.364.927,00, com base no laudo de avaliação elaborado por Poyry Tecnologia Ltda. em 17 de maio de 2019.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2019
R\$253.766.284,00	227,27%	R\$111.654.687,87

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 31.12.2019. 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

Foram estabelecidos nos documentos da operação o acompanhamento dos seguintes indicadores financeiros.

 [NP - IEUS - IRANI - Covenants 2019.pdf](#)

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

14. Outras emissões

Irani | 3ª Emissão ÚNICAª Série

Tipo	DEB
Emissor	CELULOSE IRANI S.A.
IF	CELU13
Volume emitido	R\$505.000.000,00
Quantidade	505.000
Remuneração	CDI + 4,50%
Data de emissão	19/07/2019
Data de vencimento	19/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	AF Imovel, CF Recebíveis