



Tech Based. *Dream* Powered.

**2019**

Relatório Anual  
Agente Fiduciário

Debênture  
1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão

**CGD EMPREENDIMENTOS 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](http://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, 8 de Maio de 2020.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

Nome	CGD EMPREENDIMENTOS S/A
CNPJ	05.368.250/0001-00
Diretor de relação com investidores	Claudio Dahruj
CNPJ do auditor	57.755.217/0001-29
Auditor independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

## 1.2 Dados da emissão

### Série 1

IF	CGDE11
ISIN	BRCGDEDBS006
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	10.000
Volume emitido	R\$10.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,5000%
Amortização	Mensal
Data emissão	15/08/2019
Data vencimento	15/08/2022
Distribuição	ICVM 476

Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	20/09/2019
Data do primeiro pagamento	20/10/2019
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

## Série 2

IF	CGDE21
ISIN	BRCGDEDBS014
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	190.000
Volume emitido	R\$190.000.000,00
Remuneração	Não há
Amortização	Mensal
Data emissão	15/08/2019
Data vencimento	15/08/2027
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal

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

### 1.3 Principais contratos e partes

#### Cf

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	CGD EMPREENDIMENTOS S/A	05.368.250/0001-00
Agente de Monitoramento	ITAU UNIBANCO S.A.	60.701.190/4816-09
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

#### Emissao debenture

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	CGD EMPREENDIMENTOS S/A	05.368.250/0001-00
Fiador	CLAUDIO DAHRUJ	027.927.338-02
Fiador	CMD AUTOMOVEIS LTDA	07.023.175/0001-63

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	CMJ - COMERCIO DE VEICULOS LTDA.	05.026.792/0001-97
Fiador	MARCIA DAHRUJ	052.645.308-74
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

### Emissao debenture - 1 aditamento

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	CGD EMPREENDIMENTOS S/A	05.368.250/0001-00
Fiador	CLAUDIO DAHRUJ	027.927.338-02
Fiador	CMD AUTOMOVEIS LTDA	07.023.175/0001-63
Fiador	CMJ - COMERCIO DE VEICULOS LTDA.	05.026.792/0001-97
Fiador	MARCIA DAHRUJ	052.645.308-74
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	CGDE11
Emitida:	10.000
Em circulação:	10.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-

Resgatadas:	-
Saldo:	R\$10.013.806,98

## Série 2

IF	CGDE21
Emitida:	190.000
Em circulação:	190.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	-
Convertidas:	-
Resgatadas:	-
Saldo:	R\$186.370.218,96

## 1.6 Eventos financeiros

### 1ª Emissão - Série 1

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
21/10/2019	5,63922100	0,00000000	5,63922100
20/11/2019	5,39260499	0,00000000	5,39260499
20/12/2019	5,37677000	0,00000000	5,37677000



## 1ª Emissão - Série 2

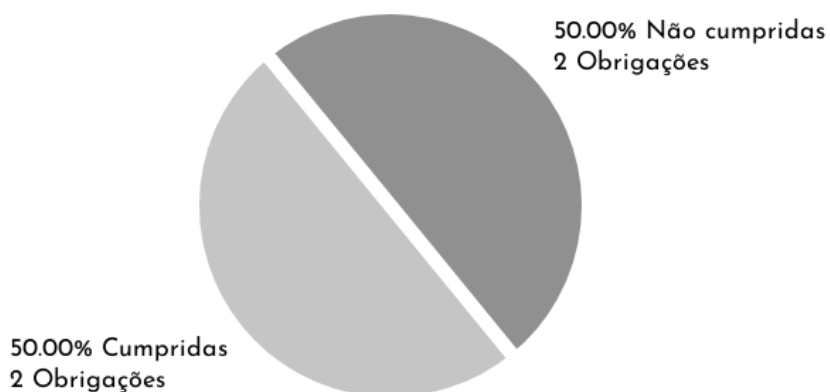
Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
21/10/2019	6,98373999	7,01400000	13,99773999
20/11/2019	6,93475604	7,34511744	14,27987348
20/12/2019	7,21243997	6,69348723	13,90592720

## 2. Fatos relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

## 3. Obrigações

### 3.1 Resumo



## 3.2 Obrigações não cumpridas

### Emissão debenture

19/08/2019

2.4.2. Em virtude da Fiança (conforme abaixo definido) prestada pelos Fiadores por meio desta Escritura, esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição em que se localiza o domicílio das Partes, qual seja, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, observado que esta Escritura deverá ser registrada no Cartório de RTD antes da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida).

### Emissão debenture - 1 aditamento

20/09/2019

2.5 Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Aditamento e de eventuais atos societários necessários, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. [Encaminhar Aditamento registrado na Junta Comercial e registrado no RTD de São Paulo]

### 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 - 1E1-2S - CGD - DF 2019.pdf](#)

#### Observação

Abaixo, fazemos seguir a opinião do Auditor Independente da Emissora, segundo a qual:" Examinamos as demonstrações financeiras da CGD Empreendimentos S.A. (Companhia), 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendimento 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, da CGD Empreendimentos S.A. em 31 de Dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

## 5. Informações societárias do emissor

### 5.1 Informações societárias

 [AGE 20190917.pdf](#)

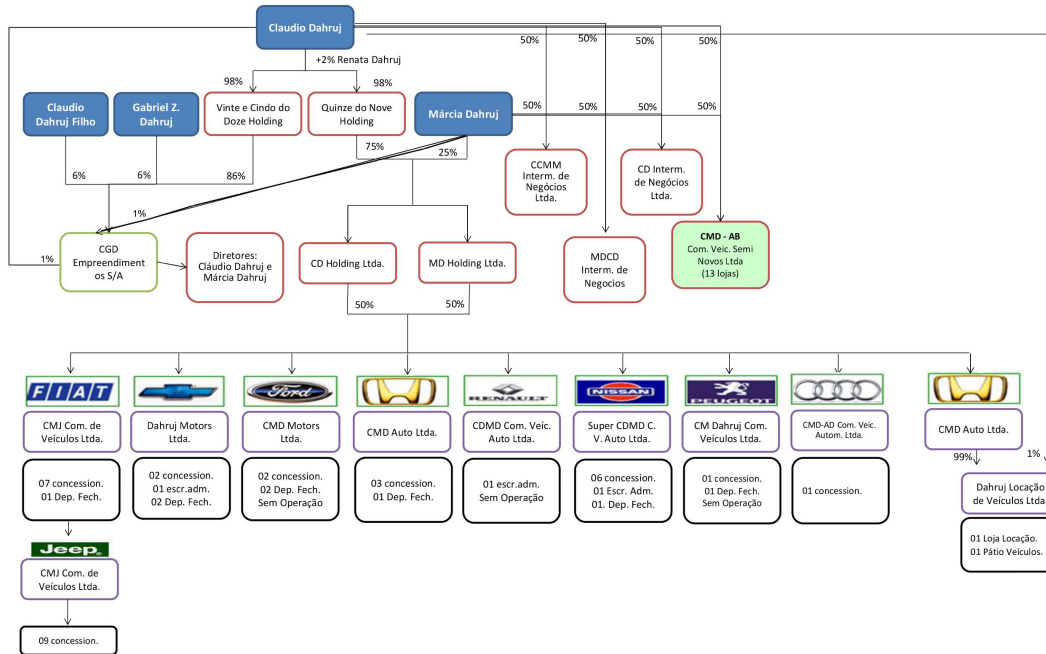
## Observação

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 17 de setembro de 2019.

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



## 6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

## 7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Os Recursos Líquidos obtidos pela Emissora por meio da integralização das debêntures serão destinados ao pré-pagamento de dívidas e para composição do capital de giro da Emissora. Sem prejuízo das informações contidas nesse item, o Agente Fiduciário vem diligenciando junto a Emissora para recebimento de todos os eventuais documentos faltantes para comprovação da destinação de recursos.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade garantias

**1ª Garantia:** Fiança

**Valor:** R\$ 0.00

**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por Cláudio Dahruj inscrito no CPF/MF sob o nº 027.927.338-02, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debentures, datada de 15 de agosto 2019. Não foram apresentadas as comprovações para constituição da garantia. Nos termos da Instrução Normativa RFB 1934, de 07 de abril de 2020, restou deliberada a prorrogação de prazo para apresentação de Imposto de Renda - Pessoa Física para 30 de junho de 2020. Diante do quanto exposto, até a conclusão deste Relatório, o Agente Fiduciário não recebeu a correspondente declaração de imposto de renda do fiador, as quais deverão ser encaminhadas oportunamente, no prazo previsto acima. 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

**Valor:** R\$ 0.00

**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por CMD Automóveis Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.023.175/0001-63, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debentures, datada de 15 de agosto 2019. Não foram apresentadas as comprovações para constituição da garantia. 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 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.

**3ª Garantia:** Fiança**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por Márcia Dahruj inscrita no CPF/MF sob o nº 052.645.308-74, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debentures, datada de 15 de agosto 2019. Não foram apresentadas as comprovações para constituição da garantia. Nos termos da Instrução Normativa RFB 1934, de 07 de abril de 2020, restou deliberada a prorrogação de prazo para apresentação de Imposto de Renda - Pessoa Física para 30 de junho de 2020. Diante do quanto exposto, até a conclusão deste Relatório, o Agente Fiduciário não recebeu a correspondente declaração de imposto de renda do fiador, as quais deverão ser encaminhadas oportunamente, no prazo previsto acima. 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.

**4ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imovel**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Nos termos da cláusula 4.1.5. da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora se obrigou a formalizar alienação fiduciária de determinados imóveis de titularidade da Emissora. Até o encerramento do exercício de 2019, referido instrumento não foi formalizado.

**5ª Garantia:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Cessão fiduciária de direitos creditórios de todos os créditos líquidos, presentes e futuros, em decorrência dos Recebíveis Aluguéis, bem como dos direitos oriundos da Conta Vinculada. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 10º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 2.198.927 de 12/03/2020. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

**6ª Garantia:** Fiança**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por CMJ - Comércio de Veículos Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.026.792/0001-97, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debentures, datada de 15 de agosto 2019. Não foram apresentadas as comprovações para constituição da garantia. 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 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.

## Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2019
R\$ 0.00	0%	R\$196.384.025,94

## 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.

 [DEB - 1E1-2S - CGD - 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

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário