

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



Mercantti Empreendimentos e Participações S.A.

1ª Emissão de Debêntures

planner 

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	5
EVENTOS REALIZADOS 2017	6
AGENDA DE EVENTOS 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÃO RELEVANTES	6
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	6
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
GARANTIA	8
DECLARAÇÃO	9

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Mercantti Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.
Endereço da Sede:	Rua Alagoas, nº 1270, sala 02, Andar Pilotis, Bairro Funcionários CEP: 30130-160 – Belo Horizonte/MG
Telefone / Fax:	(31) 3281-3341 / (31) 99981-1644
D.R.I.:	Péricles Pacheco (diretor)
CNPJ:	06.026.238/0001-72
Auditor:	Baker Tilly Brasil Auditores & Consultores
Atividade:	Atividades de participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior, a realização de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, mediante incorporação, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução.
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

MRCS11

Código ISIN:

BRMRCSDBS004

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Liquidante:

Itaú Unibanco S.A.

Coordenador Líder:

ORLA DTVM S/A

Data de Emissão:

20 de abril de 2017

Data de Vencimento:

20 de abril de 2025

Quantidade de Debêntures:

2.400 (duas mil e quatrocentas)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Com garantia real

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplica à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplica à presente emissão

Opção:

Não se aplica à presente emissão

Negociação:

As Debêntures foram depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Seguimento CETIP UTVM.

Atualização do Valor Nominal:

As debêntures serão atualizadas monetariamente pelo IPCA/IBGE

Pagamento da Atualização:

A Atualização Monetária será paga proporcionalmente às parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário em cada uma das datas de amortização.

Remuneração:

IPCA + 10,0% a.a.

Pagamento da Remuneração:

A remuneração será paga em 72 parcelas, mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 20 de maio de 2019

Início da Rentabilidade:

A partir da data de Integralização

Amortização:

O valor nominal unitário será amortizado em 72 parcelas, mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 20 de maio de 2019

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, total ou parcialmente, a exclusivo critério da Emissora (“Resgate Antecipado”), a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, até o presente momento as debêntures não foram integralizadas, ou seja, não há recursos captados.

Os recursos a serem obtidos pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures devem ser destinados i) à aquisição do imóvel matriculado sob o número 18.283, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG; ii) ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado “Projeto Toscana II”, o qual será construído no imóvel matriculado sob o nº 18.283; e iii) ao pagamento de custos e despesas relacionadas à Emissão, incluindo mas não se limitando à contratação de prestadores de serviços de estruturação, escritório de advocacia, coordenador líder e agente fiduciário, pagamento de despesas cartorárias referentes à constituição das Garantias, bem como outras despesas que sejam necessárias.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2017.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 10.125,17400000	R\$ 550,57689035	R\$ 10.675,75089035	R\$ 25.621.802,14

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.400	-	-	2.400

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação da Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

EVENTOS REALIZADOS 2017

No exercício de 2017, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros.

AGENDA DE EVENTOS 2018

Não existem eventos pecuniários programados para esta emissão para 2018.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto em relação à entrega das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram disponibilizadas dentro do prazo de cura.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário não atuou como em emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo no exercício de 2017.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

LF Rating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 1ª Emissão	A-	-	06/06/2017

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÃO RELEVANTES

Em AGE realizada em 23 de março de 2017 foi aprovada a 4ª Emissão das Debêntures da Emissora, nos termos do artigo 59 da Lei de Sociedades por Ações.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
ATIVO CIRCULANTE	205.161,77	100,00%	17.209.231,09	100,00%
Caixa e equivalentes de caixa	205.161,77	100,00%	9.231,09	0,05%
Bens destinados a venda	-	-	17.200.000,00	99,95%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-	-
Imobilizado	-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	205.161,77	100%	17.209.231,09	100%

RELATÓRIO ANUAL 2017

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	-	-	17.266.477,14	100,33%
Empréstimos e financiamentos	-	-	17.200.000,00	99,95%
Obrigações tributárias	-	-	16.678,45	0,10%
Partes relacionadas	-	-	49.798,69	0,29%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	205.161,77	100,00%	(57.246,05)	-0,33%
Capital social	3.000,00	1,46%	3.000,00	0,02%
Lucros ou prejuízos acumulados	202.161,77	98,54%	(60.246,05)	-0,35%
TOTAL DO PASSIVO	205.161,77	100%	17.209.231,09	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	AV%	2017
Receita de vendas e/ou serviços	-	-	-
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-	-	-
(=) Lucro Bruto	-	-	-
Despesas administrativas	-	-	(44.248,49)
Despesas tributárias	-	-	(17.855,31)
(=) Lucro (Prejuízo) operacional antes das receitas e despesas financeiras	-	-	(62.103,80)
Resultado financeiro	-	-	(1.172,45)
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	-	-	(63.276,25)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-
(=)Lucro/Prejuízo do período	-	-	(63.276,25)

(*) Não foi possível realizar a análise vertical pois não existe Lucro Bruto.

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,00 em 2017

Liquidez Corrente: de 1,00 em 2017

Liquidez Seca: de 1,00 em 2017

Liquidez Imediata: de 0,00 em 2017

Estrutura de Capitais:

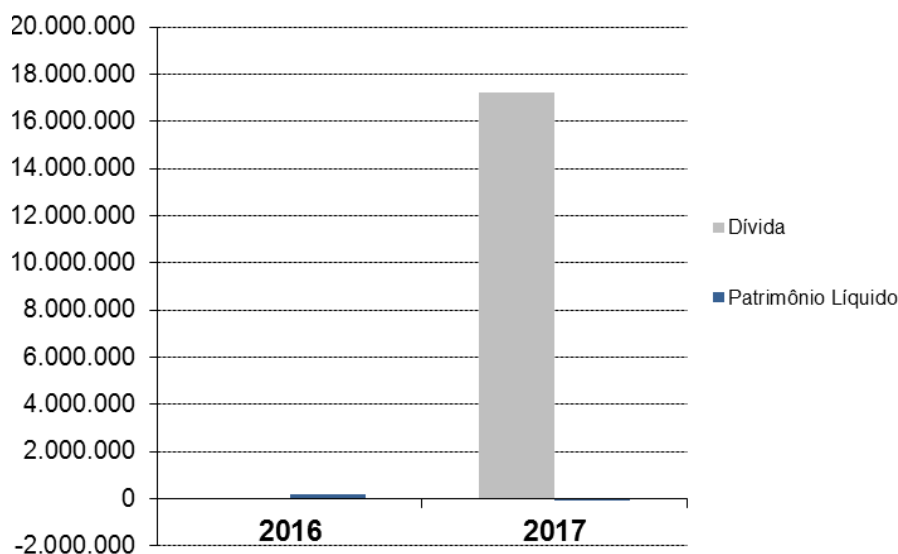
A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 0,00% em 2016 e - 30161,87% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento foi de 100,00% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido se manteve em 0,00% em 2016 e em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 0,00% em 2016 e 0,00% em 2017.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 0,00% enquanto que a de 2017 resultou em -0,37%. O Giro do Ativo foi de 0,00 em 2016 e em 2017. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 0,00% em 2016 contra 110,53% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia

Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações no decorrer do exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Baker Tilly Brasil Auditores Independentes cujo parecer apresentou a seguinte ressalva:

“Base para opinião com ressalva

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, cujos valores são apresentados para fins comparativos, e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas. Além disso, não foi possível aplicar procedimentos adicionais, decorrentes de primeira auditoria, sobre transações e valores que compõem os saldos em 31 de dezembro de 2016, para assegurar que eventuais distorções nos referidos saldos não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, conforme requerido pela NBC TA 510 – trabalhos iniciais, saldos iniciais.

Incerteza relevante relacionada a continuidade operacional

Sem ressaltar a nossa opinião, chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, onde a Companhia menciona o fato dos bens destinados a venda registrados por meio de Instrumento de Promessa de Compra e Venda serão pagos sob a condição do recebimento de aportes decorrentes da negociação de títulos da Escritura da 1ª emissão de debêntures da Companhia, não concluídas até a data do término de nossos trabalhos. Essa condição indica incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto a capacidade de continuidade operacional da Companhia.”

GARANTIA

As debêntures são da espécie com garantia real representada por:

(i) Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº I”, por meio do qual a Interveniante Garantidora alienou todos os direitos e interesses inerentes ao Imóvel matriculado sob o nº 9.929, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano, Estado de Minas Gerais;

(ii) Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº II”, por meio do qual a Emissora alienou todos os direitos e interesses inerentes aos Lotes descritos no Anexo I do “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº II” e cujas respectivas matrículas encontram-se descritas no Anexo II do referido contrato;

(iii) Cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, oriundos dos instrumentos de compra e venda, presentes e futuros, de titularidade da Emissora, relacionados ao Empreendimento Imobiliário “Projeto Toscana II”, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Conta Vinculada e Outras Avenças”;

(iv) Cessão fiduciária de todos os direitos relativos à conta-corrente nº 37.225- 2, agência 001-9, mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Emissora (“Conta Vinculada”), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na qual serão depositados os Direitos de Crédito e onde será constituído um fundo de reserva, em montante correspondente ao percentual de 10% (dez por cento) da receita advinda da venda dos Lotes, podendo o Percentual de Fundo de Reserva, após a sua constituição e durante a vigência do “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, ser reduzido, em razão da sua utilização para pagamento da(s) PMTs.

Adicionalmente, as debêntures contam com a fiança prestada pela Asalog Empreendimentos e Participações Ltda. A garantia fidejussória foi devidamente constituída, no entanto não recebemos informações das Fiadoras para avaliar a suficiência do patrimônio e sua exequibilidade.

A fiança pode ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência, sua análise não contempla análise de todo o passivo das garantidoras.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2018.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

“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 sob a forma de debênture”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”