

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Mercantti Empreendimentos Imobiliários S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	7
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS.....	7
GARANTIA.....	7
DECLARAÇÃO.....	8

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 foi automaticamente dispensada de registro 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:

Emissão de Debêntures Cancelada

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 aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Opção:

Não se aplicava 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 seriam atualizadas monetariamente pelo IPCA/IBGE

Pagamento da Atualização:

A Atualização Monetária seria 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:

Prestação	Vencimento	Prestação	Vencimento
1	20/05/2019	37	20/05/2022
2	20/06/2019	38	20/06/2022
3	20/07/2019	39	20/07/2022
4	20/08/2019	40	20/08/2022
5	20/09/2019	41	20/09/2022
6	20/10/2019	42	20/10/2022
7	20/11/2019	43	20/11/2022
8	20/12/2019	44	20/12/2022
9	20/01/2020	45	20/01/2023
10	20/02/2020	46	20/02/2023
11	20/03/2020	47	20/03/2023
12	20/04/2020	48	20/04/2023

RELATÓRIO ANUAL 2018

13	20/05/2020	49	20/05/2023
14	20/06/2020	50	20/06/2023
15	20/07/2020	51	20/07/2023
16	20/08/2020	52	20/08/2023
17	20/09/2020	53	20/09/2023
18	20/10/2020	54	20/10/2023
19	20/11/2020	55	20/11/2023
20	20/12/2020	56	20/12/2023
21	20/01/2021	57	20/01/2024
22	20/02/2021	58	20/02/2024
23	20/03/2021	59	20/03/2024
24	20/04/2021	60	20/04/2024
25	20/05/2021	61	20/05/2024
26	20/06/2021	62	20/06/2024
27	20/07/2021	63	20/07/2024
28	20/08/2021	64	20/08/2024
29	20/09/2021	65	20/09/2024
30	20/10/2021	66	20/10/2024
31	20/11/2021	67	20/11/2024
32	20/12/2021	68	20/12/2024
33	20/01/2022	69	20/01/2025
34	20/02/2022	70	20/02/2025
35	20/03/2022	71	20/03/2025
36	20/04/2022	72	20/04/2025

Início da Rentabilidade:

A partir da data de Integralização

Amortização:

Prestação	Vencimento	Taxa de amortização sobre valor base para cálculo das parcelas de amortização	Prestação	Vencimento	Taxa de amortização sobre valor base para cálculo das parcelas de amortização
	20/05/2019	1,39%	37	20/05/2022	1,39%
2	20/06/2019	1,39%	38	20/06/2022	1,39%
3	20/07/2019	1,39%	39	20/07/2022	1,39%
4	20/08/2019	1,39%	40	20/08/2022	1,39%
5	20/09/2019	1,39%	41	20/09/2022	1,39%
6	20/10/2019	1,39%	42	20/10/2022	1,39%
7	20/11/2019	1,39%	43	20/11/2022	1,39%
8	20/12/2019	1,39%	44	20/12/2022	1,39%
9	20/01/2020	1,39%	45	20/01/2023	1,39%
10	20/02/2020	1,39%	46	20/02/2023	1,39%
11	20/03/2020	1,39%	47	20/03/2023	1,39%
12	20/04/2020	1,39%	48	20/04/2023	1,39%
13	20/05/2020	1,39%	49	20/05/2023	1,39%
14	20/06/2020	1,39%	50	20/06/2023	1,39%
15	20/07/2020	1,39%	51	20/07/2023	1,39%
16	20/08/2020	1,39%	52	20/08/2023	1,39%
17	20/09/2020	1,39%	53	20/09/2023	1,39%
18	20/10/2020	1,39%	54	20/10/2023	1,39%

19	20/11/2020	1,39%	55	20/11/2023	1,39%
20	20/12/2020	1,39%	56	20/12/2023	1,39%
21	20/01/2021	1,39%	57	20/01/2024	1,39%
22	20/02/2021	1,39%	58	20/02/2024	1,39%
23	20/03/2021	1,39%	59	20/03/2024	1,39%
24	20/04/2021	1,39%	60	20/04/2024	1,39%
25	20/05/2021	1,39%	61	20/05/2024	1,39%
26	20/06/2021	1,39%	62	20/06/2024	1,39%
27	20/07/2021	1,39%	63	20/07/2024	1,39%
28	20/08/2021	1,39%	64	20/08/2024	1,39%
29	20/09/2021	1,39%	65	20/09/2024	1,39%
30	20/10/2021	1,39%	66	20/10/2024	1,39%
31	20/11/2021	1,39%	67	20/11/2024	1,39%
32	20/12/2021	1,39%	68	20/12/2024	1,39%
33	20/01/2022	1,39%	69	20/01/2025	1,39%
34	20/02/2022	1,39%	70	20/02/2025	1,39%
35	20/03/2022	1,39%	71	20/03/2025	1,39%
36	20/04/2022	1,39%	72	20/04/2025	1,31%

Fundo de Amortização:

Não se aplicava à presente emissão

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

As Debêntures poderiam 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, observados os critérios dispostos na Escritura de Emissão

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

As debentures não foram integralizadas, ou seja, não foram captados recursos.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2018.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	-	-	-	-

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.400	2.400	-	-

EVENTOS REALIZADOS 2018

No exercício de 2018 não estavam programados os eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros.

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.

² A Emissão foi cancelada em 02 de outubro de 2018.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

A Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº II não foi constituição. O imóvel objeto da respectiva garantia seria adquirido pela em até 90 (noventa) dias contados da data de Emissão, sendo que parte do recurso da presente Emissão seria destinada a sua compra. Tendo em vista a ausência de integralização, a aquisição do imóvel restou prejudica, fato que impossibilitou a constituição da garantia.

O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Conta Vinculada e Outras Avenças deveria ser registrado perante o cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das partes, entretanto, o respectivo contrato não foi levado a registro perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, sede do Agente Fiduciário.

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo as demais obrigações previstas na Escritura de Emissão.

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 2018.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**LF Rating**

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

*Considerando os tramites para cancelamento da emissão o rating não foi renovado.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

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 até a data da renúncia realizada por este Agente Fiduciário, que ocorreu em 02 de agosto 2018, bem como com o distrato celebrado em 31 de agosto 2018 e registrado perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 02 de outubro de 2018.

GARANTIA

As debêntures eram 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 Interveniente 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 alienaria 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, após o cumprimento da condição suspensiva, qual seja, aquisição dos lotes;

(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.

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures cumprimos todos os deveres e atribuições constantes na Escritura de Emissão até a data de renúncia de nossas funções como Agente Fiduciário, que ocorreu em 02 de agosto de 2018, bem como com o distrato celebrado em 31 de agosto 2018 e registrado perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 02 de outubro de 2018.

São Paulo, abril de 2019.



"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 2018 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"