

EXERCÍCIO 2019

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S.A.**

*1ª Emissão de Debêntures*

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	5
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	6
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	6
GARANTIA.....	6
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	6
DECLARAÇÃO.....	7

## EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.
<b>CNPJ:</b>	12.356.050/0001-95
<b>Categoria de Registro:</b>	Sociedade de Capital Fechado

## CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

**Oferta:**

Instrução CVM n. 478, de 16 de janeiro de 2009

**Número da Emissão:**

1ª Emissão

**Situação da Emissora:**

Vencida Antecipadamente

**Código do Ativo:**

MUDA11

**Código de ISIN:**

BRMUDADBS004

**Banco Mandatário:**

Banco Bradesco S.A.

**Coordenador Líder:**

Concórdia Banco S.A.

**Data de Emissão:**

23 de agosto de 2010

**Data de Vencimento:**

31 de janeiro de 2018

**Quantidade de Debêntures:**

50 (cinquenta)

**Número de Séries:**

Série única

**Valor Total da Emissão:**

O valor total da Emissão era de R\$ 41.752.984,80 (quarenta e um milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, novecentos e oitenta e quatro reais e oitenta centavos), na data de emissão

**Valor Nominal:**

R\$ 835.059.696000, na data base

**Forma:**

Nominativas e escriturais

**Espécie:**

Garantia real

**Conversibilidade:**

As debêntures não são 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 registradas para negociação no mercado secundário no SND – Módulo Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela CETIP, observados os períodos de vedação à negociação conforme disposto no art. 13 da Instrução CVM nº 476/09.

**Atualização do Valor Nominal:**

A partir da Data de Emissão até o seu efetivo pagamento, as Debêntures tiveram, o seu Valor Nominal Unitário atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA" ou "Atualização Monetária"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE")

**Pagamento da Atualização:**

Não se aplica à presente emissão

**Remuneração:**

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures atualizado, incidia juros remuneratórios correspondentes a 9% (nove por cento) ao ano, base 252 dias úteis ("Sobretaxa"), que serão calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures atualizado, desde a Data de Emissão ou data do último pagamento até a data de vencimento das Debêntures.

**Pagamento da Remuneração:**

Era devido anualmente, sempre em conjunto com as Amortizações Programadas, sendo que os próximos pagamentos estavam demarcados para 30 de janeiro 2016 e 31 de janeiro 2018.

**Amortização:**

O Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, considerando a amortização de 23 de agosto de 2011 correspondente a 20% do Valor Nominal Unitário atualizado na data de pagamento, seria amortizado em 30 de janeiro de 2016, 50% do valor nominal Unitário devido até referida data e; em 31 de janeiro de 2018 o saldo devedor das Debentures.

**Fundo de Amortização:**

Não se aplica à presente emissão

**Prêmio:**

Não se aplica à presente emissão

**Repactuação:**

Não haverá repactuação programada das Debêntures.

**Resgate Antecipado:**

Não se aplica à presente emissão;

\* As características acima contemplam o Quarto Aditivo à Escritura de Emissão

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos com a Emissão foram destinados exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com foco no segmento popular que atendem aos critérios de elegibilidade elencados abaixo, estando a Emissora também, autorizada a utilizar os referidos recursos como contra-garantia aos Intervenientes Garantidores em razão das garantias prestadas no âmbito da emissão.

Eram Empreendimentos Elegíveis aqueles empreendimentos incorporados pela Emissora, por si ou por suas controladas, controladoras, ou pelos Intervenientes Garantidores que, no momento de sua primeira apresentação para composição da carteira de Empreendimentos Elegíveis, atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente: (i) empreendimentos cujas unidades residenciais, excluídas as unidades de permuta em razão da aquisição dos terrenos, tenham alcançado um mínimo de 20% de vendas; (ii) inexistência de penhor, penhora, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou quaisquer direitos reais em garantia, com exceção de hipoteca, sobre os terrenos, unidades, respectivos recebíveis ou outros direitos decorrentes do empreendimento, constituídos no âmbito da Emissão ou os direitos reais em garantia sobre parte das unidades financiadas de um empreendimento que já estejam sido dados em garantia em favor da CEF; e (iii) que quaisquer eventuais hipotecas existentes sobre os imóveis não tenham preferência sobre as hipotecas outorgadas em garantia das Debêntures nos termos da Escritura de Hipoteca.

## ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

No Decorrer do exercício de 2019 não foram realizadas assembleias de debenturistas.

## POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

A CETIP comunicou este Agente Fiduciário que, em decorrência da declaração de vencimento antecipado das debentures supracitada, e findo o prazo concedido à Emissora para regularização da situação de inadimplência, referida emissão foi retirada do Cetip21 – Módulo Títulos e Valores Mobiliários.

## EVENTOS REALIZADOS 2019

A emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 19 de agosto de 2015, não existindo mais eventos agendados a partir de referida data.

## INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

A emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 19 de agosto de 2015.

## 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 atua como agente fiduciário em outras emissões do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

### SR Rating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 1ª Emissão	brBB-	brBB	Set/2015

- Ocorreu a declaração de vencimento antecipado da presente Emissão aos 18.08.2015
- Rating valido até julho/2015

## **ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES**

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 19.08.2015, o único Debenturista, representado pela POSTALIS – Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos, conforme item 5.7 do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real sob a Forma Escritural (mandato), celebrado em 10 de dezembro de 2010, deliberou e aprovou, por unanimidade, o vencimento antecipado da Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

Em decorrência do vencimento antecipado supracitado, ressalvamos que este Agente Fiduciário não foi autorizado a executar o crédito em comento, uma vez que o único investidor pertence ao grupo econômico da emissora.

Por fim, não temos conhecimento de alterações estatutárias da Companhia no exercício de 2019.

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA**

Não foi possível colacionarmos as demonstrações financeiras da Emissora pertinentes ao exercício de 2019, pois até a presente data, não foram divulgadas pela Emissora.

## **ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS**

Não foi possível elaborarmos os comentários sobre os índices e limites financeiros, tendo em vista a falta de divulgação das Demonstrações Financeiras de 2019 pela Emissora.

## **GARANTIA**

A emissão é da espécie com garantia real e era representada por [i] cessão fiduciária de Recebíveis, [ii] Alienação Fiduciária das Quotas das empresas Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Horto do Ipê Empreendimentos Imobiliários Ltda. Conforme dispõe a Cláusula 5.13 da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário acompanhou ao tempo da vigência destas garantias a movimentação dos referidos créditos e o Percentual Garantido, nos termos da Escritura; [iii] Hipoteca em primeiro grau dos imóveis objeto das matrículas 158.165 do 9º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo, nº 168.354 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, nº 200.323 do 9º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo e sobre a fração ideal de 98,84745962% do imóvel objeto da matrícula de nº 143.515 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Foi realizado em 05 de novembro de 2010 Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão, bem como em 28 de fevereiro de 2011 foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, onde foram excluídos da garantia da operação os direitos creditórios, e ainda as quotas das sociedades Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Foi realizado em 13 de dezembro de 2011, Segundo Aditamento à Escritura de Emissão que liberou às Hipotecas mencionadas acima, bem como excluiu as SPE's Atlântico e a SPE Vista Verde, enquanto garantidores na Operação. Foi liberada ainda as hipotecas incidentes sobre os imóveis de matrículas 158.165 e 143.515.

Foi realizado em 12 de dezembro de 2012, Terceiro Aditamento à Escritura de Emissão que substituiu as garantias restantes acima prestadas por Hipoteca de Primeiro Grau do imóvel de propriedade da Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda. com a seguinte descrição Parte da Gleba 27 denominada Casa da Lagoa, localizado no Retiro Padre Domingos – Lagoa dos Ingleses, Rodovia BR 356, no Município de Nova Lima, Cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais. A hipoteca encontra-se registrada sob o nº 108.390 em 14 de dezembro de 2012, matrícula 37.805 do Registro de Imóveis de Nova Lima.

## **FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS**

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

## DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 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, junho de 2020.



*"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 2019 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"*