

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



Maxcasa XVII Empreendimentos Imobiliários S.A.

1ª Emissão de Debêntures

planner

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	6
EVENTOS REALIZADOS 2017	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS	7
GARANTIA	7
DECLARAÇÃO	8

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	MAXCASA XVII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Endereço da Sede:	Rua Olimpíadas, nº 66, 13º andar, conjunto 131 (parte) CEP 04551-000, São Paulo / SP
Telefone / Fax:	(11) 3049-3004
D.R.I.:	Eduardo Malheiros
CNPJ:	10.439.154/0001-38
Auditor:	Austin Rating Serviços Financeiros Ltda.
Atividade:	Empreender incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/64, a ser implementada no imóvel localizado na Avenida Osvaldo Reis, nº 1950, objeto de matrícula originária nº29.937, na cidade de Itajaí/SC.
Categoria de Registro:	Sociedade Anônima Fechada
Publicação:	Diário Oficial do Estado de São Paulo e jornal Empresas e Negócios

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº:**

A Emissão não será registrada na CVM, tendo em vista que é objeto de colocação privada

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

MXCS11

Código ISIN:

Não se aplica à presente emissão

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Coordenador Líder:

Não se aplica à presente emissão

Data de Emissão:

15 de maio de 2015

Data de Vencimento:

15 de novembro de 2017

Quantidade de Debêntures:

15 (quinze) Debêntures

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativa e escritural, sem emissão de certificados

Espécie:

Com garantia real

Conversibilidade:

Não se aplica à presente emissão

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 não foram registradas para negociação no âmbito da CETIP, por serem objeto de distribuição privada

Atualização do Valor Nominal:

Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA

Pagamento da Atualização:

Nas mesmas Datas de Pagamento da Remuneração

Remuneração:

(i) 10,00% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Emissão até 18 de fevereiro de 2016; e (ii) 11,00% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 18 de fevereiro de 2016

Pagamento da Remuneração:

O pagamento dos Juros da Emissão será realizado da seguinte forma: (i) o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2015; (ii) mensalmente, no dia 15 de cada mês, a partir de 15 de dezembro de 2016, inclusive; (iii) na Data de Vencimento

Amortização:

Parcela	Data de Pagamento	Percentual sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado
1	15/08/2017	25,0000%
2	15/09/2017	33,3333%
3	15/10/2017	50,0000%
4	15/11/2017	100,0000%

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Prêmio:

Não se aplica à presente emissão

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A Emissora poderá realizar o resgate antecipado, total ou parcial das Debêntures

*Características contempladas no 1º Aditamento à Escritura de Emissão

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

O montante de obtido com a Emissão foi utilizado na seguinte proporção:

(i) R\$ 13.745.026,50 (treze milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, vinte e seis reais e cinquenta centavos), será utilizado para o fim único e exclusivo de quitação parcial em favor da contraparte ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, decorrente da “Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças” – CCB nº 101-205914-0, datada de 30 de junho de 2011, e aditamentos posteriores. A quitação parcial deste débito ensejará a liberação de imóveis de propriedade Emissora;

(ii) R\$ 204.973,50 (duzentos e quatro mil, novecentos e setenta e três reais e cinquenta centavos), para quitação em favor da APRIA ASSESSORIA, GESTÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.811.845/0001-74, dos custos relativos à contratação da referida empresa especializada em consultoria e assessoramento financeiro, no âmbito da presente Emissão; e

(iii) R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), para quitação em favor da GBX ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, dos custos relativos à contratação da referida empresa especializada em estruturação e gestão financeira, para fins de estruturação da presente Emissão.

ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

Em Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 28 de julho de 2017, foi deliberado e aprovado por unanimidade e sem quaisquer ressalvas pelos Debenturistas: (i) a aprovação e formalização da Escritura de Aditamento à Escritura de Alienação Fiduciária e Dação em Pagamento, por meio da qual ocorreu a recomposição da garantia com a substituição de determinadas unidades dadas em alienação fiduciária em benefício do Debenturista, e o direito das unidades dadas em garantia serem transferidas ao Debenturista, como dação em pagamento do Saldo Devedor da Emissão. O Agente Fiduciário também foi dispensado da necessidade de representação do Debenturista na referida transferência do direito sobre as unidades alienadas fiduciariamente. Por fim, o Agente Fiduciário foi autorizado a liberar as unidades imobiliárias ao Debenturista a fim de consolidar neste a plena propriedades das unidades.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Parcela de 15/12/2016 + Encargos	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	-	-	-	-	-
31/12/2016	R\$1.196.701,469208	R\$ 112.445,86143830	R\$ 5.961,838673	R\$ 1.315.109,169319	R\$ 19.726.637,54

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
15	15	-	-

EVENTOS REALIZADOS 2017

Data	Evento	Valor Unitário
28/07/2017	Dação em pagamento total	R\$ 1.426.145,751947

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

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

Em 28 de julho de 2017 ocorreu Dação em pagamento total de referida emissão.

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.

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.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

Não fomos informados sobre a realização de alterações estatutárias no decorrer do exercício de 2016, bem como não fomos informados acerca da ocorrência de fato relevante em 2016 que impactasse diretamente as debêntures da presente emissão.

GARANTIA

A presente emissão é da espécie com garantia real e fidejussória representada por:

1. Alienação fiduciária das unidades imobiliárias abaixo relacionadas, cujo valor de mercado, auferido por meio de Laudo de Avaliação elaborado por NBA - NÚCLEO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES LTDA., datado de 14 de janeiro de 2015 ("Laudo de Avaliação"), é correspondente a R\$27.157.702,58 (vinte e sete milhões, cento e cinquenta e sete mil, setecentos e dois reais e cinquenta e oito centavos), que por sua vez representa um percentual superior a 180% (cento e oitenta por cento) do Valor Total da Emissão:

Unidade/ Apto. (nº)	Torre	Unidade/ Apto. (nº)	Torre	Unidade/ Apto. (nº)	Torre
102B	B	192V	V	64V	V
102R	R	194B	B	73B	B
102V	V	194R	R	184V	V
23B	B	201B	B	74B	B
114R	R	203V	V	162V	V
24R	R	23V	V	82R	R
24V	V	31R	R	83R	R
124V	V	31V	V	172V	V
142V	V	32V	V	191V	V
144B	B	153V	V	204B	B
154B	B	61V	V	203B	B
161V	V	41R	R	24B	B
162R	R	42R	R	101B	B
163R	R	52V	V		
163V	V	63R	R		
164R	R	193R	R		
174B	B	62R	R		
181V	V	63B	B		
182V	V	73R	R		
184B	B	92V	V		

2. Fiança prestada por Maxcasa S.A. A garantia fidejussória foi devidamente constituída e permanece exequível dentro dos limites da garantia fidejussória, todavia não foi possível apurar o patrimônio líquido dos fiadores, pois até a presente data não foram encaminhadas as demonstrações financeiras das Fiadoras

e/ou declaração dos fiadores informando que possuem patrimônio exequível em caso de vencimento antecipado da presente Emissão.

A Hipoteca de Segundo Grau e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações permaneceram válidos em todos os seus termos e condições até a devida comprovação, pela Emissora, da constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, que recairá sobre os Imóveis da Alienação Fiduciária, acrescidos de mais tantos imóveis quanto bastem, de propriedade da Emissora, afim de atingir o Percentual de Garantia Imobiliária, cujo valor de mercado de referido(s) imóvel(eis) (venda forçada) corresponda(m) a, pelo menos, a 180% (cento e oitenta por cento) do Valor Total da Emissão, devidamente atualizado (“Alienação Fiduciária de Bem Imóvel” e “Percentual da Garantia Imobiliária”, respectivamente).

As fianças outorgadas pelos Fiadores Maxcap e Harte permaneceram válidas, eficazes e exequíveis até a devida constituição, formalização e registro da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, quando a Emissora deverá providenciar o Aditamento à Escritura, objetivando o cancelamento das mencionadas fianças. A fiança outorgada pela MAXCASA S.A. permanecerá válida e eficaz até a integral liquidação do Valor Garantido, com o consequente resgate/cancelamento das Debêntures.

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 realização da Dação em Pagamento dos imóveis alienados, que ocorreu em 28 de julho de 2017, o qual ensejou a quitação integral das debêntures por parte da Emissora.

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”