

EXERCÍCIO 2021

RELATÓRIO ANUAL

Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.
1ª Emissão de Debêntures



Trustee DTVM

ÍNDICE

EMISSIONA.....	2
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	1
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	1
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	1
EVENTOS REALIZADOS 2021.....	1
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	2
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	2
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	2
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	2
ORGANOGRAMA	2
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	2
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	3
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19	3
GARANTIA.....	3
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	6
DECLARAÇÃO	6

EMISSION

Denominação Comercial:	Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.
CNPJ:	08.588.838/0001-50
Categoria de registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações não pecuniárias

Código do Ativo:

BRMB11

Código ISIN:

BRMBBRDBS002

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

Coordenador Líder:

Banco Bradesco BBI S.A.

Data de Emissão:

28 de fevereiro de 2020

Data de Vencimento:

28 de fevereiro de 2026

Quantidade de Debêntures:

132.000.000 (cento e trinta e dois milhões)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1,00 (um real)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Real

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplica a presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplica a presente emissão

Opção:

Não se aplica a presente emissão

Negociação:

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

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica a presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplica a presente emissão

Remuneração:

100% CDI + 1,34% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de Integralização

Pagamento da Remuneração:

Data de pagamento da remuneração		
28/03/2020	28/02/2022	28/03/2024
28/04/2020	28/03/2022	28/04/2024
28/05/2020	28/04/2022	28/05/2024
28/06/2020	28/05/2022	28/06/2024
28/07/2020	28/06/2022	28/07/2024
28/08/2020	28/07/2022	28/08/2024
28/09/2020	28/08/2022	28/09/2024
28/10/2020	28/09/2022	28/10/2024
28/11/2020	28/10/2022	28/11/2024
28/12/2020	28/11/2022	28/12/2024
28/01/2021	28/12/2022	28/01/2025
28/02/2021	28/01/2023	28/02/2025
28/03/2021	28/02/2023	28/03/2025
28/04/2021	28/03/2023	28/04/2025
28/05/2021	28/04/2023	28/05/2025
28/06/2021	28/05/2023	28/06/2025
28/07/2021	28/06/2023	28/07/2025
28/08/2021	28/07/2023	28/08/2025
28/09/2021	28/08/2023	28/09/2025
28/10/2021	28/09/2023	28/10/2025
28/11/2021	28/10/2023	28/11/2025
28/12/2021	28/11/2023	28/12/2025
28/01/2022	28/12/2023	28/01/2026
	28/01/2024	28/02/2026
	28/02/2024	

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
28/03/2020	1,3889%
28/04/2020	1,4085%
28/05/2020	1,4286%
28/06/2020	1,4493%
28/07/2020	1,4706%
28/08/2020	1,4925%
28/09/2020	1,5152%
28/10/2020	1,5385%
28/11/2020	1,5625%
28/12/2020	1,5873%
28/01/2021	1,6129%
28/02/2021	1,6393%
28/03/2021	1,6667%
28/04/2021	1,6949%
28/05/2021	1,7241%
28/06/2021	1,7544%
28/07/2021	1,7857%
28/08/2021	1,8182%
28/09/2021	1,8519%
28/10/2021	1,8868%
28/11/2021	1,9231%
28/12/2021	1,9608%
28/01/2022	2,0000%
28/02/2022	2,0408%
28/03/2022	2,0833%
28/04/2022	2,1277%
28/05/2022	2,1739%
28/06/2022	2,2222%
28/07/2022	2,2727%
28/08/2022	2,3526%
28/09/2022	2,3810%
28/10/2022	2,4390%
28/11/2022	2,5000%
28/12/2022	2,5641%
28/01/2023	2,6316%
28/02/2023	2,7027%

28/03/2023	2,7778%
28/04/2023	2,8571%
28/05/2023	2,9412%
28/06/2023	3,0303%
28/07/2023	3,1250%
28/08/2023	3,2258%
28/09/2023	3,3333%
28/10/2023	3,4483%
28/11/2023	3,5714%
28/12/2023	3,7037%
28/01/2024	3,8462%
28/02/2024	4,0000%
28/03/2024	4,1667%
28/04/2024	4,3478%
28/05/2024	4,5455%
28/06/2024	4,7619%
28/07/2024	5,0000%
28/08/2024	5,2632%
28/09/2024	5,5556%
28/10/2024	5,8824%
28/11/2024	6,2500%
28/12/2024	6,6667%
28/01/2025	7,1429%
28/02/2025	7,6923%
28/03/2025	8,3333%
28/04/2025	9,0909%
28/05/2025	10,0000%
28/06/2025	11,1111%
28/07/2025	12,5000%
28/08/2025	14,2857%
28/09/2025	16,6667%
28/10/2025	20,0000%
28/11/2025	25,0000%
28/12/2025	33,3333%
28/01/2026	50,0000%
Data de Vencimento das Debêntures	100,0000%

Repactuação:

Não se aplica a presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da data de emissão

As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão celebrada em 28 de fevereiro de 2020. Veja na íntegra:

[ESCRITURA DE EMISSÃO](#)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme declarado pela Emissora, os recursos captados com a Emissão foram totalmente utilizados para (i) reperfilamento de passivo da companhia, ou seja, liquidação antecipada do financiamento imobiliário contratado junto ao Banco Bradesco S.A., sob nº 640.156-2, conforme aditado, utilizando o equivalente a 98,2% (noventa e oito virgula dois por cento) dos recursos captados com a Emissão que corresponde à R\$ 129.638.355,73 (cento e vinte e nove milhões, seiscentos e trinta e oito mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e três centavos); e (ii) após tal liquidação antecipada, foram utilizados 1,8% (um vírgula e oito por cento) dos recursos captados com a Emissão para reforço de capital de giro da companhia que corresponde à R\$ 2.361.644,27 (dois milhões, trezentos e sessenta e um mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e vinte e sete centavos), conforme previsto na Cláusula 3.5.1 da Escritura de Emissão.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2021

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2021	R\$0,69444290	R\$0,00083435	R\$0,69527725	R\$ 91.776.597,33
31/12/2020	R\$0,86110960	R\$0,00032946	R\$0,86143906	R\$ 113.709.955,34

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
132.000.000	-	-	132.000.000

EVENTOS REALIZADOS 2021

Data	Evento	Valor Unitário
28/01/2021	Remuneração	R\$0,00241896
28/01/2021	Amortização	R\$0,01388884
28/02/2021	Remuneração	R\$0,00216331
28/02/2021	Amortização	R\$0,01388849
28/03/2021	Remuneração	R\$0,00229804
28/03/2021	Amortização	R\$0,01388915
28/04/2021	Remuneração	R\$0,00257062
28/04/2021	Amortização	R\$0,01388874
28/05/2021	Remuneração	R\$0,00315400
28/05/2021	Amortização	R\$0,01388856
28/06/2021	Remuneração	R\$0,00310209
28/06/2021	Amortização	R\$0,01388899
28/07/2021	Remuneração	R\$0,00367347
28/07/2021	Amortização	R\$0,01388876
28/08/2021	Remuneração	R\$0,00426734
28/08/2021	Amortização	R\$0,01388901

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

28/09/2021	Remuneração	R\$0,00387601
28/09/2021	Amortização	R\$0,01388923
28/10/2021	Remuneração	R\$0,00449135
28/10/2021	Amortização	R\$0,01388892
28/11/2021	Remuneração	R\$0,00500548
28/11/2021	Amortização	R\$0,01388903
28/12/2021	Remuneração	R\$0,00566508
28/12/2021	Amortização	R\$0,01388897

No exercício de 2021 não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2021 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2021, e não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

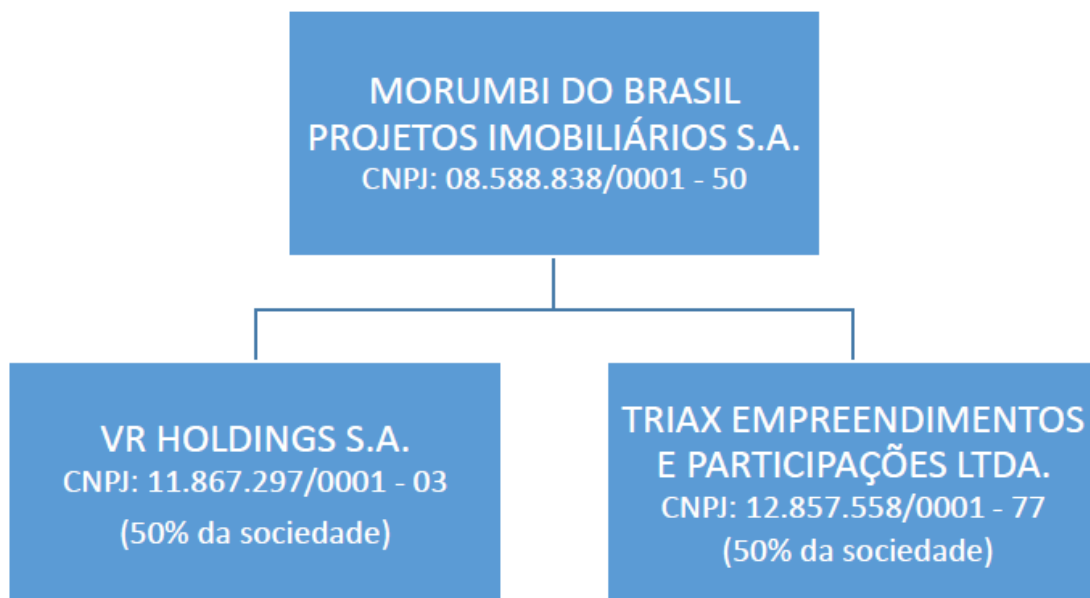
Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2021, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

ORGANOGRAMA

Em 29 de dezembro de 2021 recebemos da Emissora o organograma atualizado, conforme abaixo:



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através do link:

2021	DFP
------	---------------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19, os quais foram extraídos das demonstrações financeiras da Emissora:

"No dia 11 de março de 2020 a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou a pandemia de Covid-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2).

As dificuldades econômicas enfrentadas pelo país, em decorrência das medidas de restrição de pessoas e fechamento temporário de comércio e serviços não essenciais para tentar conter a propagação da doença, desencadearam algumas renegociações de contratos com clientes e cancelamentos de contratos ao longo de 2020.

Mesmo assim, os contratos relevantes firmados ao longo do segundo semestre de 2019, bem como outros contratos menores firmados em 2020 e a atualização expressiva da maioria dos contratos pelo IGPM proporcionaram um aumento das receitas de aluguel de 2020 quando comparadas com 2019. A Administração entende que a redução da área locada não representa um risco para continuidade operacional da Empresa e que nos próximos 2 anos deve ocorrer a captação de novos contratos que aumentarão a receita e margem de lucro da Empresa. A Empresa continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários."

GARANTIA

Nos termos do inciso X, art. 11 e inciso X, art. 15, ambos da Resolução CVM nº. 17, de 09 de fevereiro de 2021, limitadas as obrigações estipuladas na Escritura de Emissão, informamos que as debêntures são da espécie real, representadas por:

- (a) A alienação fiduciária de imóveis, situados no município de São Paulo, com todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, bem como todos os direitos, privilégios, preferências e prerrogativas, presentes e futuras, relacionados com os imóveis ("AF Imóveis"), conforme listados abaixo, caracterizados e descritos no anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Contrato AF Imóveis");
- (1) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.486 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (2) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.487 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (3) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.488 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (4) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.489 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (5) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.490 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (6) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.491 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (7) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.492 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;

- (8) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.493 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (9) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.494 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (10) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.495 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (11) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.496 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (12) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.497 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (13) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.498 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (14) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.499 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (15) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.500 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (16) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.501 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (17) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.502 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (18) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.503 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (19) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.504 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (20) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.505 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (21) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.506 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (22) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.507 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (23) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.508 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (24) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.509 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (25) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.510 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (26) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.511 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (27) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.512 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (28) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.513 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (29) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.514 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;

- (30) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.516 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (31) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.517 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (32) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.518 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (33) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.519 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (34) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.520 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (35) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.521 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (36) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.522 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;
- (37) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.523 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; e
- (38) Imóvel objeto da matrícula de nº 228.524 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

A AF Imóveis foi devidamente constituída por meio da celebração do Contrato AF Imóveis, entre a Emissora e este Agente Fiduciário, em 20 de março de 2020, tendo sido o Contrato AF Imóveis registrado perante o 15º Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na AF Imóveis e na Escritura de Emissão.

- (b) A cessão fiduciária de determinados recebíveis de titularidade da Emissora advindos de operações realizadas ou a serem realizadas pela Emissora, formalizados por meio da totalidade dos contratos de locação dos Imóveis e dos recursos depositados ou a serem depositados nas referidas contas vinculadas ("CF Recebíveis").

A CF Recebíveis foi devidamente constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Outras Avenças ("Contrato CF Recebíveis"), entre a Emissora e este Agente Fiduciário, em 13 de março de 2020, tendo sido o Contrato CF Recebíveis registrado perante o 1º Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na CF Recebíveis e na Escritura de Emissão, conforme demonstrado abaixo:

Em cada Data de Verificação (quinto Dia útil de cada mês), o fluxo dos pagamentos transitados pela conta vinculada no mês imediatamente anterior deve corresponder a, no mínimo, o valor devido referente à parcela mensal do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração imediatamente anterior à Data de Verificação, abaixo fluxo de verificações realizadas no exercício de 2021:

Data de Verificação	"Montante Mínimo de Garantia"	Fluxo Mensal	Status
08/01/2021	R\$2.113.483,72	R\$3.159.732,36	OK
05/02/2021	R\$2.152.629,16	R\$3.318.711,46	OK
05/03/2021	R\$2.118.837,59	R\$3.422.811,68	OK
08/04/2021	R\$2.136.708,94	R\$3.569.622,24	OK
07/05/2021	R\$2.172.635,71	R\$3.181.469,28	OK
08/06/2021	R\$2.249.618,32	R\$3.451.694,92	OK
07/07/2021	R\$2.242.821,91	R\$3.307.385,81	OK
06/08/2021	R\$2.318.214,47	R\$3.182.355,18	OK
08/09/2021	R\$2.396.638,58	R\$3.502.179,05	OK
07/10/2021	R\$2.345.012,01	R\$3.370.777,97	OK

08/11/2021	R\$2.426.195,66	R\$3.425.452,88	OK
07/12/2021	R\$2.494.075,35	R\$4.788.915,27	OK
07/01/2022	R\$2.581.134,78	R\$3.490.294,88	OK

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 inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2022.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea "b" da Lei nº 6.404 de dezembro de 1976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, 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 2021 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"