

 **TRUSTE DTVM**

RELATÓRIO PERIÓDICO

Período 01/01/2025 à 31/03/2025



**MORUMBI DO BRASIL PROJETOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**
1ª Emissão de Debêntures

SUMÁRIO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS	3
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	3
INDICADORES FINANCEIROS	3
GARANTIA.....	3

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados com a Emissão foram integralmente utilizados, nos termos da Escritura de Emissão, para (i) reperfilamento de passivo da Emissora, mediante 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 vírgula 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 Emissora 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.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer deste trimestre a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto em relação:

- a) Montante mínimo de Garantia no mês de janeiro/2025, conforme cláusula 4.7.4 do Contrato de Cessão, foi enviado uma notificação de Bloqueio ao Banco Depositário e após o atingimento do valor mínimo no mês posterior, foi solicitado desbloqueio.

INDICADORES FINANCEIROS

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

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.

AAF 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, cabendo ressaltar que no Contrato AF Imóveis ficou estabelecido que a AF Imóveis deverá corresponder a 130% (cento e trinta por cento) da somatória do saldo devedor das Debêntures, conforme comprovado por laudo de avaliação preparado anualmente pela empresa UON Consulting S.A.. Veja na íntegra:

Contrato AF Imóveis

A AF Imóveis permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na AF Imóveis e na Escritura de Emissão, conforme destacado abaixo:

17/02/2025	
Saldo Devedor da Emissão	R\$ 24.006.783,16
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 451.786.820,00
Razão da AF Imóveis	1881,91%

- (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, bem como posteriormente aditado em 13 de julho de 2020 ("1º Aditamento ao Contrato CF Recebíveis"), tendo sido o 1º Aditamento ao 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 1º trimestre de 2025:

RELATÓRIO PERIÓDICO

Data de Verificação	Montante Mínimo de Garantia	Fluxo Mensal	Status
08/01/2025	R\$ 2.094.778,32	R\$ 1.899.313,37	DESCUMPRIDO
07/02/2025	R\$ 2.105.214,80	R\$ 3.596.138,90	OK
11/03/2025	R\$ 2.048.860,26	R\$ 2.621.029,35	OK

Veja versão consolidada do 1º Aditamento ao Contrato CF Recebíveis na íntegra:

[1º Aditamento ao Contrato CF Recebíveis](#)