

# Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



**Property Brasil S.A.**

**2ª Emissão de Debêntures**

**planner** 

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS .....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES .....	6
EVENTOS REALIZADOS 2017 .....	6
AGENDA DE EVENTOS – 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	7
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	7
GARANTIA .....	7
DECLARAÇÃO .....	7

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Property Brasil S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Iguatemi, 192, Cj. 161, Sala A, Itaim Bibi CEP 1451-010, São Paulo-São Paulo
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 5105-1444 e (11) 5105-1401
<b>D.R.I.:</b>	Maurício Tavares Barbosa
<b>CNPJ:</b>	10.395.731/0001-37
<b>Auditor:</b>	Não contratado para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017
<b>Atividade:</b>	Desenvolvimento, de forma isolada ou em parceria, de empreendimentos imobiliários, a incorporação, construção, e o loteamento de imóveis, bem como a administração de bens próprios; prestação de serviços de assessoria para a prospecção, concepção, desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, em suas várias etapas, desde que a execução de tais serviços não requeira registro em órgãos reguladores ou entidades de classe; e a participação em outras sociedades, como quotista ou acionista.
<b>Categoria de Registro:</b>	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

---

## CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

### Registro CVM nº:

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação

### Número de Emissão:

2ª Emissão

### Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

### Código do Ativo:

ESPB12

### Código ISIN:

BRESPDBS015

### Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

### Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

**Coordenador Líder:**

Banco Bradesco BBI S.A.

**Data de Emissão:**

29 de dezembro de 2015

**Data de Vencimento:**

16 de setembro de 2018

**Quantidade de Debêntures:**

143.000

**Número de Séries:**

Única

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 143.000.000,00 (cento e quarenta e três milhões de reais)

**Valor Nominal:**

R\$ 1.000,00

**Forma:**

Nominativa e escritural

**Espécie:**

Real

**Conversibilidade:**

Não são conversíveis em ações da Emissora

**Permuta:**

Não se aplicava à presente emissão

**Poder Liberatório:**

Não se aplica à presente emissão

**Opção:**

Não se aplica 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:**

Não se aplica à presente emissão

**Pagamento da Atualização:**

Não se aplica à presente emissão

**Remuneração:**

100% (cem por cento) do CDI + spread de 3,50% a.a.

**Início da Rentabilidade:**

A partir da data de Integralização

**Pagamento da Remuneração:**

Datas
16 de setembro de 2018

**Amortização:**

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
16 de setembro de 2018	100,00%

**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, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade do Debenturista, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão foram utilizados para reperfilamento de passivos da Emissora.

**ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS**

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 26 de janeiro de 2017, foi aprovado alterar as cláusulas 4.11.1 e 4.12.1 da Escritura de Emissão, de forma a postergar as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização do Valor Nominal Unitário das debêntures referentes às parcelas de 29 de janeiro de 2017, 28 de fevereiro de 2017, 29 de março de 2017 para 29 de abril de 2017, bem como alterar as demais datas de pagamento da Remuneração e da Amortização do Valor Nominal Unitário.

Reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas em 11 de abril de 2017 os debenturistas deliberaram aprovar a alteração das cláusulas 4.11.1 e 4.12.1 da Escritura de Emissão, de forma a postergar as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização do Valor Nominal Unitário das debêntures referentes as parcelas de 29 de abril de 2017, de 16 de maio de 2017 a 16 de outubro de 2017, consolidando em única parcela com vencimento em 29 de outubro de 2017.

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 31 de outubro de 2017, foi aprovada a suspensão dos efeitos de vencimento antecipado automático em razão do descumprimento pela Emissora de obrigação pecuniária.

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 01 de dezembro de 2017, foi aprovada a prorrogação da suspensão dos efeitos de vencimento antecipado automático em razão do descumprimento pela Emissora de obrigação pecuniária.

**POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES<sup>1</sup>**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
<b>31/12/2017</b>	R\$1.000,00000000	R\$336,34944300	R\$1.336,34944300	R\$191.097.970,35
<b>31/12/2016</b>	R\$1.000,00000000	R\$175,05774600	R\$1.175,05774600	R\$168.033.257,68

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
143.000	-	-	143.000

**EVENTOS REALIZADOS 2017**

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

**AGENDA DE EVENTOS – 2018**

Data	Evento
<b>16/09/2018</b>	Vencimento Programado

**OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, no entanto foram realizadas as assembleias de debenturistas descritas no item “ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS” acima para fins de regularização dos descumprimentos ali mencionados.

Ressaltamos, ainda, que em assembleia geral de debenturistas realizada em 15 de março de 2018, os debenturistas deliberaram a autorização para a Emissora fornecer cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social de 2017 desacompanhadas do parecer dos auditores independentes, bem como a concessão à Emissora de prazo adicional de 6 (seis) meses, contados da assinatura da assembleia, para fornecimento de cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social de 2017.

**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 em emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

<sup>1</sup> 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.

## **ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES**

Em AGE realizada em 07 de junho de 2017 foi aprovada a alteração da sede da Emissora e a extinção do Conselho de Administração, passando a emissora a ser administrada pela Diretoria.

## **PRINCIPAIS RUBRICAS**

Não foi possível destacarmos as Principais Rubricas pertinentes ao exercício de 2017, pois até a presente data, não foram divulgadas as Demonstrações Financeiras da Emissora.

## **COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA**

Não foi possível elaborarmos os Comentários sobre as Demonstrações Financeiras de 2017, por falta de sua divulgação.

## **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

## **GARANTIA**

A presente emissão conta com as seguintes garantias:

(i) Penhor de (a) 25.719.219 (vinte e cinco milhões, setecentas e dezenove mil e duzentas e dezenove) quotas de emissão da Sintra, de titularidade da Emissora, representantes de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sintra; (b) 27.624.115 (vinte e sete milhões, seiscentas e vinte e quatro mil e cento e quinze) quotas de emissão da Terras de Bragança, de titularidade da Emissora, representantes de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Terras de Bragança; e (c) o direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social das Sociedades, bem como direitos de preferência e opções de titularidade;

(ii) Cessão Fiduciária de todos os recursos disponíveis na conta vinculada de titularidade da Emissora na qual serão depositadas parte das receitas auferidas pela Emissora com a venda dos Imóveis Grandes, conforme definido na Escritura de Emissão, e na conta vinculada de titularidade da Terras de Bragança na qual serão depositadas parte das receitas auferidas pela Terras de Bragança com a venda dos Imóveis Varejo, também conforme definido na Escritura de Emissão; e

(iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, pela alienação e transferência da propriedade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta dos imóveis localizados nas cidades de Indaiatuba; Guarujá; Itatiba; Bragança Paulista e Jarinu, todas localizadas no Estado de São Paulo.

## **DECLARAÇÃO**

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 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, 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”*