

# Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



**SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A**

**1ª Emissão de Debêntures**



**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS .....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES .....	6
EVENTOS REALIZADOS – 2017 .....	6
AGENDA DE EVENTOS – 2018.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	8
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES.....	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	8
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
GARANTIA .....	9
DECLARAÇÃO .....	10

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A
<b>Endereço da Sede:</b>	Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira n.º 5308 Jardim Albertina, CEP: 07252-000 – Guarulhos - São Paulo
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3159-5100
<b>D.R.I.:</b>	Alessandro Poli Veronezi
<b>CNPJ:</b>	09.011.240/0001-66
<b>Auditor:</b>	BDO RCS Auditores Independentes Ltda.
<b>Atividade:</b>	Administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporações imobiliárias; e atividades correlatas ou assemelhadas.
<b>Categoria de Registro:</b>	Sociedade de capital fechado

---

## CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

### Registro CVM nº:

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos

### Número da Emissão:

1ª Emissão

### Situação da Emissora:

Adimplente com suas obrigações

### Código do Ativo:

SBBO11 e SBBO21

### Código ISIN:

BRSBBODBS006 e BRSBBODBS014

### Banco Mandatário:

Itaú Unibanco S.A.

### Banco Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

### Coordenador Líder:

Banco Santander (Brasil) S.A.

### Data de Emissão:

16 de outubro de 2012

**Data de Vencimento:**

16 de outubro de 2022

**Quantidade de Debêntures:**

78(setenta e oito) Debêntures

**Número de Séries:**

2 (duas)

**Valor Total da Emissão:**

O valor total da Emissão será de R\$78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), na data de emissão, sendo R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 1ª (primeira) série (Série DI) e R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 2ª (segunda) série (Série IPCA).

**Valor Nominal:**

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

**Forma:**

Nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados

**Espécie:**

Quirografária e contam com garantia real adicional e fidejussória

**Conversibilidade:**

As Debêntures não são conversíveis em ações de emissão 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 debentures foram depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETI21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP TUVM

**Atualização do Valor Nominal:**

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI não será corrigido ou atualizado por qualquer índice.

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA ou seu saldo, conforme aplicável, será atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IBGE”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE” e “Atualização Monetária da Série IPCA”, respectivamente), calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, sendo o produto incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA ou seu saldo, conforme o caso.

**Pagamento da Atualização:**

Não se aplica à presente emissão

**Remuneração:**

A Remuneração das Debêntures da Série DI: CDI + 2,75% a.a.

A Remuneração das Debêntures da Série IPCA: 7,5 % a.a. do IPCA

**Pagamento da Remuneração:**

A Remuneração da Série DI será paga em parcelas mensais consecutivas, e nas mesmas datas de pagamento das parcelas de amortização, sendo a primeira parcela paga em 16 de novembro de 2012 e a última na Data de Vencimento.

A Remuneração das Debêntures da Série IPCA será paga em parcelas semestrais e consecutivas nos meses de maio e novembro de cada ano a partir de 16 de maio de 2013.

**Amortização:**

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI será amortizado em parcelas iguais, mensais e consecutivas, com percentual de amortização sobre o Valor Nominal Unitário de 0,8333% (oitocentos e trinta e três milésimos por cento), sendo a primeira parcela amortizada em 16 de novembro de 2012.

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, com base no Valor Unitário Atualizado das Debêntures da Série IPCA, nas datas indicadas na tabela a seguir, sendo a primeira parcela amortizada em 16 de novembro de 2013:

Parcela	Datas de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA
1	16 de novembro de 2013	10%
2	16 de novembro de 2014	10%
3	16 de novembro de 2015	10%
4	16 de novembro de 2016	10%
5	16 de novembro de 2017	10%
6	16 de novembro de 2018	10%
7	16 de novembro de 2019	10%
8	16 de novembro de 2020	10%
9	16 de novembro de 2021	10%
10	16 de outubro de 2022	Saldo remanescente
-	-	100,00%

**Fundo de Amortização:**

Não se aplica à presente emissão

**Repactuação:**

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**Aquisição Facultativa:**

Não se aplica à presente emissão

**Resgate Antecipado:**

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado total das Debêntures da Série DI e IPCA.

\* As características acima contemplam o Terceiro Aditamento à Escritura de Emissão.

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados por meio da Oferta Restrita foram utilizados pela Emissora para recomposição de caixa tendo em vista a aquisição do Shopping Bonsucesso.

## ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2017.

## POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES<sup>1</sup>

### 1ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$483.354,000000	R\$1.621,236502	R\$484.975,236502	R\$ 18.914.034,22
31/12/2016	R\$583.350,000000	R\$3.957,834911	R\$587.307,834911	R\$ 22.905.005,56

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
39	-	-	39

### 2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 693.647,600000	R\$ 6.198,630562	R\$ 699.846,230562	R\$ 27.294.002,99
31/12/2016	R\$ 809.366,268000	R\$ 7.701,566000	R\$ 817.067,834000	R\$ 31.865.645,53

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
39	-	-	39

## EVENTOS REALIZADOS – 2017

### 1ª série

Data	Evento	Valor Unitário
16/01/2017	Remuneração	R\$ 7.548,110320
16/01/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/02/2017	Remuneração	R\$ 7.835,085614
16/02/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/03/2017	Remuneração	R\$ 5.837,092840
16/03/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/04/2017	Remuneração	R\$ 6.608,259965
16/04/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/05/2017	Remuneração	R\$ 5.528,932190
16/05/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/06/2017	Remuneração	R\$ 6.115,385308

<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.

16/06/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/07/2017	Remuneração	R\$ 5.526,934769
16/07/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/08/2017	Remuneração	R\$ 5.432,187836
16/08/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/09/2017	Remuneração	R\$ 5.080,456666
16/09/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/10/2017	Remuneração	R\$ 4.055,312854
16/10/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/11/2017	Remuneração	R\$ 4.229,464171
16/11/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/12/2017	Remuneração	R\$ 4.178,807986
16/12/2017	Amortização	R\$ 8.333,000000

**2ª Série**

Data	Evento	Valor Unitário
16/05/2017	Remuneração	R\$ 29.705,715872
16/11/2017	Remuneração	R\$ 30.770,484089
16/11/2017	Amortização	R\$ 138.158,952000

No exercício de 2017, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

**AGENDA DE EVENTOS – 2018**

**1ª Série**

Data	Evento
16/01/2018	Remuneração (*)
16/01/2018	Amortização (*)
16/02/2018	Remuneração (*)
16/02/2018	Amortização (*)
16/03/2018	Remuneração (*)
16/03/2018	Amortização (*)
16/04/2018	Remuneração (*)
16/04/2018	Amortização (*)
16/05/2018	Remuneração
16/05/2018	Amortização
16/06/2018	Remuneração
16/06/2018	Amortização
16/07/2018	Remuneração
16/07/2018	Amortização
16/08/2018	Remuneração
16/08/2018	Amortização
16/09/2018	Remuneração
16/09/2018	Amortização
16/10/2018	Remuneração
16/10/2018	Amortização
16/11/2018	Remuneração
16/11/2018	Amortização

16/12/2018	Remuneração
16/12/2018	Amortização

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado

#### 2ª Série

Data	Evento
16/05/2018	Remuneração
16/11/2018	Remuneração
16/11/2018	Amortização

#### OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto em relação a disponibilização de duas demonstrações financeiras, pela qual esta foi devidamente notificada e se encontra no prazo de cura até a data de fechamento deste relatório.

#### EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES

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

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

#### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não fomos informados acerca de alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2017, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

#### 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

##### Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,55 em 2016 e 1,63 em 2017

Liquidez Corrente: de 0,67 em 2016 e 0,16 em 2017

Liquidez Seca: de 0,67 em 2016 e 0,16 em 2017



Liquidez Imediata: de 0,00 em 2016 e 0,00 em 2017

#### Estrutura de Capitais:

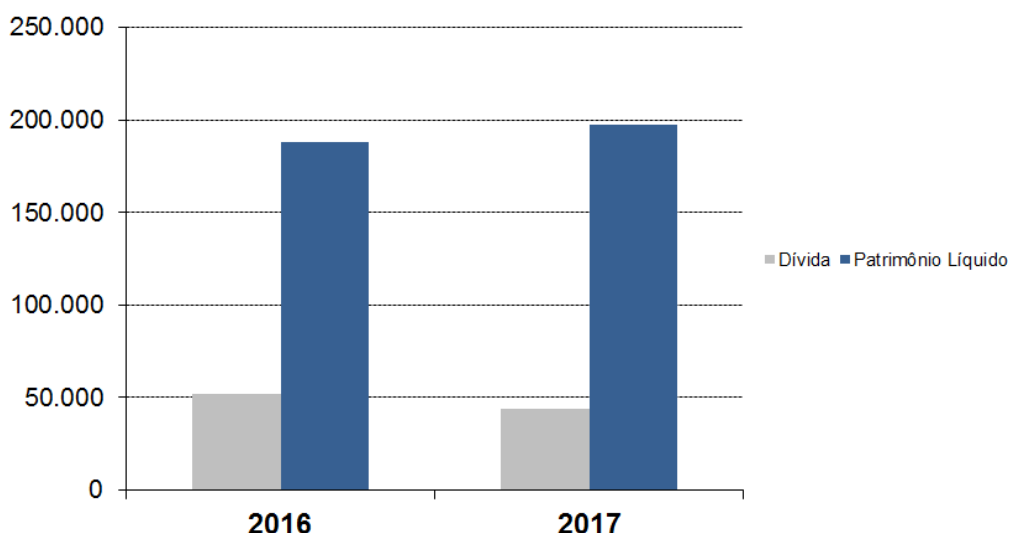
A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 49,08% em 2016 e 42,70% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 21,95% em 2016 para 26,62% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 73,79% em 2016 para 73,18% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 102,59% em 2016 e 107,26% em 2017.

#### Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 1,81% enquanto que a de 2017 resultou em 4,10%. A Margem Líquida foi de 46,96% em 2016 contra 108,55% em 2017. O Giro do Ativo foi de 0,04 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,04. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 2,74% em 2016 contra 6,00% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações no decorrer do exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora, auditadas pela BDO RCS Auditores Independentes, não apresentou ressalvas, porém com a seguinte ênfase:

#### GARANTIA

A presente emissão possui garantia real representada por: (i) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos com relação aos valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, decorrentes do fluxo de aluguel (a) das lojas do Internacional guarulos Auto Shopping Center, detidos pelo Interveniente Levian e pela Interveniente ABK; e (b) das Lojas Cascavél JL Shopping Center, detidos pela Interveniente Send, cuja soma seja em valor equivalente a 120% (cento e vinte por

cento) do valor referente à parcela de amortização da Série DI somada à parcela de Amortização da Série IPCA, conforme o caso; e (ii) Alienação Fiduciária de fração ideal de 51% (cinquenta e um por cento) do imóvel no qual se situa o Shopping Bonsucesso, de titularidade da Emissora (Alienação Fiduciária) em substituição à Hipoteca.

Adicionalmente, as debêntures contam com a fiança prestada pela General Shopping Brasil S.A. A garantia fidejussória foi devidamente constituída e permanece exequível dentro dos limites da garantia fidejussória, conforme quadro abaixo:

31/12/2017 (R\$ Mil)	
Saldo Devedor da Emissão	46.208
PL da General Shopping Brasil	1.224.686

A fiança pode ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência, sua análise não contempla análise de todo o passivo das garantidoras.

#### **Conta Vinculada:**

No exercício de 2017, a Emissora cumpriu a garantia em relação ao Montante Mínimo. Esclarecemos que no mês de Novembro a Emissora não atingiu o Montante Mínimo necessário, entretanto isto não caracteriza descumprimento da garantia, pois para tanto, se faz necessário o acúmulo de dois meses não atingidos.

#### **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”*