

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

JHSF Participações S.A

7ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	5
EVENTOS REALIZADOS – 2018.....	5
AGENDA DE EVENTOS – 2019.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	9
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	9
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	9
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	10
GARANTIA.....	12
DECLARAÇÃO.....	12

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	JHSF Participações S.A
Endereço da Sede:	Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3 – 27º andar, Butantã CEP 05502-001, São Paulo /SP
Telefone / Fax:	(11) 3702-1900/ 3702-2113
D.R.I.:	Thiago Alonso de Oliveira
CNPJ:	08.294.224/0001-65
Auditor:	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Atividade:	Administração de bens e negócios próprios e a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista.
Categoria de Registro:	Categoria A

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:

7ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

JHSP17

Código ISIN:

BRJHSFDBS053

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

Coordenador Líder:

Banco BTG PACTUAL S.A.

Data de Emissão:

1º de junho de 2018

Data de Vencimento:

1º de dezembro de 2019

Quantidade de Debêntures:

100.000 (cem mil)

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Garantia Real

Conversibilidade:

As debêntures não são conversíveis em ações 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 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 – Segmento CETIP UTVM

Atualização do Valor Nominal:

As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado

Pagamento da Atualização:

Não aplicável a presente Emissão

Remuneração:

CDI +4,27% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da primeira data de integralização

Pagamento da Remuneração:

A Remuneração será paga em uma única data, na data de Vencimento das Debêntures.

Amortização:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única data, na data de Vencimento das Debêntures.

Fundo de Amortização:

Não foi constituído Fundo de Amortização de Debêntures

Prêmio:

Será incidente prêmio sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado, em percentuais estabelecidos na Escritura de emissão de acordo com a data de realização de Resgate Antecipado Total Facultativo

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

As Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, serem resgatadas integralmente

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos por meio da Emissão foram integralmente utilizados para o reforço de capital de giro da Companhia.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 26 de julho de 2018 na qual foram aprovadas (i) o pedido de consentimento da Emissora para a realização da incorporação das controladas indiretas da Emissora, Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Vista do Bosque"), Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Vista do Campo"), Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., pela também controlada indireta da companhia JHSF, a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sendo certo que a incorporação foi realizada com data base de 30 de junho de 2018 e ainda está pendente de registro nos órgãos públicos competentes ("Operação") considerando que teve por objetivo a busca por maior eficiência operacional, simplificação das atividades financeiras, além da simplificação da estrutura societária. Como resultado da Operação e após os registros societários, haverá a consolidação das atividades das empresas incorporadas na sua respectiva incorporadora, a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., restando ao final da Operação e com a efetivação dos registros mercantis, a consequente extinção das sociedades incorporadas Vista do Bosque, Vista do Campo, Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (ii) a celebração de aditamentos aos "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrados em garantia da Emissão junto às sociedades Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Vista do Campo") e Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Vista do Bosque"), de maneira a refletir as alterações em decorrência da conclusão da Operação, que deverão ocorrer, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do registro da Operação nos órgãos públicos competentes; (iii) a autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário celebrem os atos necessários para a efetivação das deliberações constantes da presente Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD") como quaisquer outros documentos que se façam necessários para a implementação das matérias aqui deliberadas e aprovadas.

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 31 de outubro de 2018 na qual foram aprovadas (I) a dispensa da obrigação da constituição de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Onerados, que ainda não foram alienados fiduciariamente até a presente data, conforme às Alienações Fiduciárias celebradas pela Canárias, São Sebastião e as sociedades incorporadas pela São Sebastião (a Vista do Bosque e Vista do Campo), conforme obrigação prevista nas cláusulas 1.2. e 1.2.1. das aludidas Alienações Fiduciárias, sendo que desta forma, não ficará caracterizado quaisquer Eventos de Vencimento Automático ou Eventos de Vencimento Automático, especialmente o disposto na cláusula 6.1.2., item (b), da Escritura de Emissão em relação a tal obrigação; (II) o compartilhamento da garantia em relação aos imóveis da Alienações Fiduciárias a ser realizado por meio dos aditamentos aos respectivos instrumentos de Alienação Fiduciária, e consequentemente a inclusão das Novas Obrigações no rol das Obrigações Garantidas dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis que portanto passarão a compartilhar os recursos oriundos de eventual excussão dos Imóveis. Os recursos obtidos com eventual excussão deverão ser utilizados para amortizar o Valor da Dívida, conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (III) a autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário celebrem os atos necessários para a efetivação das deliberações constantes da presente Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD"), incluindo, sem limitação a assinatura de todos e quaisquer documentos, tais como eventuais aditamentos à Escritura e aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como quaisquer outros documentos que se façam necessários para a implementação das matérias aqui deliberadas e aprovadas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$1.000,00000000	R\$56.74550200	R\$1.056,74550200	R\$ 59.446.161,47

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
100.000	-	-	56.254

EVENTOS REALIZADOS – 2018

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, pagamento de juros, repactuação e conversão.

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.

AGENDA DE EVENTOS – 2019

Data	Evento
01/12/2019	Remuneração
01/12/2019	Amortização

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

A Emissora deve atender os índices e limites financeiros descritos abaixo, a serem apurados trimestralmente:

$$Dívida Líquida \leq R\$1.700.000,00$$

E,

$$\frac{Dívida Líquida}{Patrimônio Líquido} \leq 0,8$$

Onde,

“**Dívida Líquida**”: é a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos da Emissora, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários.

“**Patrimônio Líquido**”: significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários

Segue quadro demonstrativo dos Covenants de 2018:

<i>*em milhares de Reais</i>		2ITR	3ITR	4ITR
1	Dívida Líquida	1.357.673	1.403.705	957.108
2	Patrimônio Líquido	2.104.234	2.221.513	2.227.839
(i)	(1) ≤ R\$1.700.000,00	R\$ 1.357.673,00	R\$ 1.403.705,00	R\$ 957.108,00
(ii)	(1) / (2) ≤ 0,80	0,65	0,63	0,43

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 atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	JHSF Participações S.A.
Emissão:	5ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	30.000 (trinta mil debêntures)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Real Adicional

Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	1.500 (mil e quinhentas)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	Sustenta Comercializadora de Energia S.A.
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	2.000 (duas mil)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora e fiança prestada pela JHSF Participações S.A
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	1.000 (mil)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da

	Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora e fiança prestada pela JHSF Participações S.A
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	JHSF Malls S.A. (por incorporação da Vila Catarina Shopping S.A.)
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	5.100 (cinco mil e cem)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora e fiança prestada pela JHSF Participações S.A
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	9.400 (nove mil e quatrocentas)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A, correspondente a 67% dos contratos de locação comercial; hipoteca de 4º grau a ser convolada em 1º grau sobre parte ideal equivalente a 51% do imóvel da JHSF Salvador; alienação fiduciária de ações da Shopping Cidade Jardim S.A de emissão da JHSF Incorporações; da Corbas e da emissora e fiança prestada pela JHSF Participações S.A
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	JHSF Malls S.A. (atual denominação social do Shopping Cidade Jardim S.A.)
Emissão:	1ª emissão de debêntures
Valor da Emissão:	R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais)
Quantidade de Debêntures Emitidas:	14.000 (quatorze mil)
Espécie:	Quirografária, com Garantia Fidejussória e Real Adicional
Prazo de Vencimento:	18/12/2023
Garantias da Emissão:	Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.; Cessão fiduciária prestada ao Agente Fiduciário, na condição de representante dos Debenturistas, de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados; Hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, matrícula sob o nº 192.595, registrada no 18º Registro de Imóveis da Capital/SP
Taxa de Juros	100% a.a. do CDI acrescida de sobretaxa de 2,70% a.a. entre a

	data de integralização, inclusive e 18/06/2016, exclusive e 3,40% a.a. entre 18/06/2016, inclusive e a data de vencimento
Situação da Emissora	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não aplicável a esta emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 17 de maio de 2018, foi aprovada pelos acionistas o ajuste do Capital Social da Companhia em virtude da emissão das 722.592 ações ordinária da Companhia ocorrida dentro do limite do Capital Autorizado para cumprimento do exercício de Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, e consequentemente, houve a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, a fim de atualizar o capital social, que passou a ser de R\$ 916.462.896,64, dividido em 526.383.839 em ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. No mesmo ato, foi aprovada a alteração da redação do artigo 27 do Estatuto Social para alteração do prazo de mandato do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
ATIVO CIRCULANTE	321.996	7,21%	657.085	13,65%
Caixa e equivalentes de caixa	9.126	0,20%	42.551	0,88%
Títulos e valores mobiliários	23.786	0,53%	193.046	4,01%
Contas a receber	122.111	2,73%	273.119	5,67%
Imóveis a comercializar	110.214	2,47%	96.992	2,01%
Partes relacionadas	0	-	0	-
Créditos diversos	56.759	1,27%	51.377	1,07%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	4.144.185	92,79%	4.157.976	86,35%
Contas a receber	103.119	2,31%	115.172	2,39%
Imóveis a comercializar	501.104	11,22%	465.944	9,68%
Partes relacionadas	96.550	2,16%	139.041	2,89%
Créditos diversos	26.153	0,59%	10.260	0,21%
Investimentos	3.536	0,08%	642	0,01%
Imobilizado	640.592	14,34%	740.014	15,37%
Propriedades para investimento	2.676.788	59,93%	2.588.101	53,75%
Intangível	96.343	2,16%	98.802	2,05%
TOTAL DO ATIVO	4.466.181	100%	4.815.061	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	351.934	7,88%	680.169	14,13%
Fornecedores	42.867	0,96%	37.644	0,78%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	131.349	2,94%	134.771	2,80%
Obrigações com parceiros em empreendimentos	0	-	274.148	5,69%
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	97.613	2,19%	89.452	1,86%
Débitos com partes relacionadas	0	-	2.834	0,06%
Dividendos à pagar	14.829	0,33%	76.207	1,58%
Débitos diversos	65.276	1,46%	65.113	1,35%

PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.966.467	44,03%	1.867.644	38,79%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.206.968	27,02%	1.057.934	21,97%
Obrigações com parceiros em empreendimentos	123.023	2,75%	105.915	2,20%
Impostos e contribuições diferidos	501.641	11,23%	512.224	10,64%
Débitos com partes relacionadas	55.113	1,23%	85.253	1,77%
Dividendos à pagar	38.227	0,86%	38.227	0,79%
Provisão para demandas judiciais	21.504	0,48%	19.839	0,41%
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	0	-	23.000	0,48%
Débitos diversos	19.991	0,45%	25.252	0,52%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.147.780	48,09%	2.267.248	47,09%
Capital social	915.254	20,49%	916.463	19,03%
Opções outorgadas reconhecidas	32.074	0,72%	34.499	0,72%
Reservas de lucros	1.188.255	26,61%	1.291.755	26,83%
Ações em tesouraria	-414	-0,01%	-383	-0,01%
Ajustes de Avaliação Patrimonial	-13.687	-0,31%	-14.495	-0,30%
Patrimônio líquido dos não controladores	26.298	0,59%	39.409	0,82%
TOTAL DO PASSIVO	4.466.181	100%	4.815.061	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	355.885	241,71%	485.694	199,24%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-208.647	-141,71%	-241.926	-99,24%
(=) Lucro Operacional Bruto	147.238	100,00%	243.768	100,00%
Despesas gerais e administrativas	-102.759	-69,79%	-114.051	-47,03%
Despesas comerciais	-10.694	-7,26%	-13.248	-5,43%
Outras receitas e (despesas) operacionais	270	0,18%	9.744	4,00%
Variação no valor justo de propriedades para investimento	155.970	105,93%	206.205	84,59%
Resultado de equivalência patrimonial	-67	-0,05%	-3.237	-1,33%
(=) Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	189.958	129,01%	328.581	134,79%
Resultado financeiro, líquido	-149.606	-101,61%	-117.478	-48,19%
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	40.352	27,41%	211.103	86,60%
Correntes	-11.358	-7,71%	-6.712	-2,75%
Diferidos	-56.264	-38,21%	-8.952	-3,67%
(=) Lucro/Prejuízo do período	-27.270	-19%	195.439	80%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,45 em 2017 e 0,54 em 2018

Liquidez Corrente: de 0,91 em 2017 e 0,97 em 2018

Liquidez Seca: de 0,91 em 2017 e 0,97 em 2018

Liquidez Imediata: de 0,03 em 2017 e 0,06 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 107,94% em 2017 e 112,37% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 15,18% em 2017 para 26,70% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 159,11% em 2017 para 151,18% em 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 100,73% em 2017 e 100,56% em 2018.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de -0,61% enquanto que a de 2018 resultou em 4,06%. A Margem Líquida foi de -7,66% em 2017 contra 40,24% em 2018. O Giro do Ativo foi de 0,08 em 2017 enquanto em 2018 foi de 0,10. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -1,27% em 2017 contra 8,62% em 2018.

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: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)

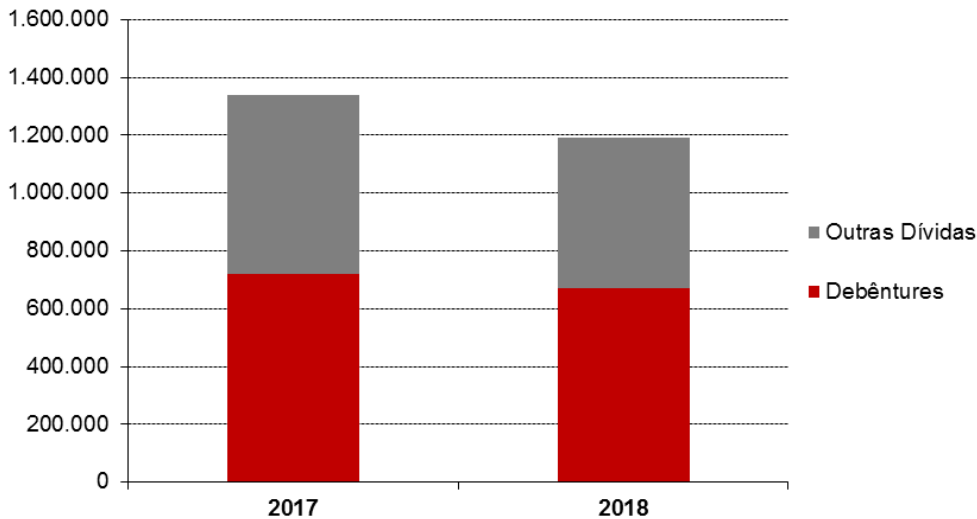
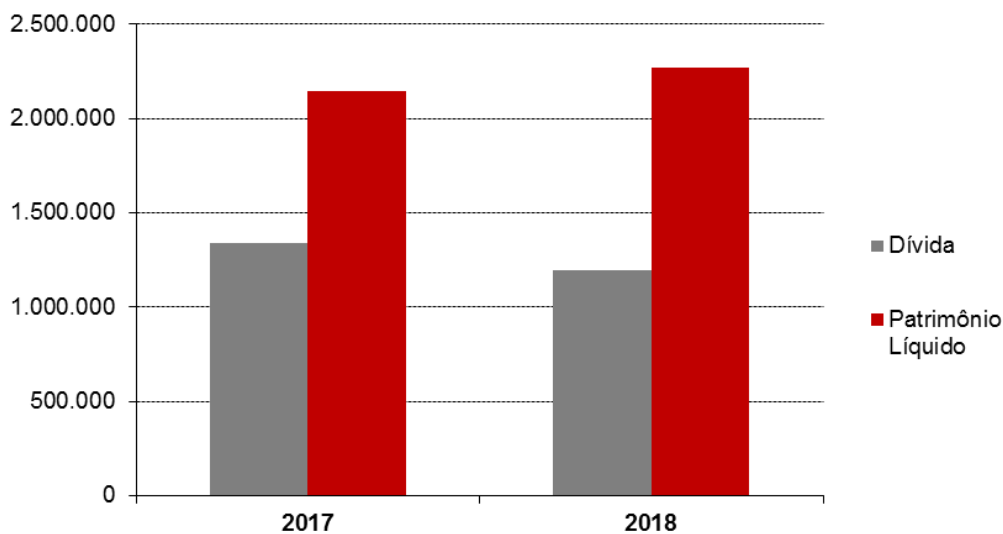


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



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 2018.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Ernst&Young Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas, mas a seguinte ênfase:

"Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída está consistente com a orientação contida no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto."

GARANTIA

A emissão possui como garantia a (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, em que cada SPE alienou fiduciariamente os imóveis de sua respectiva propriedade, cujas matrículas estão indicadas na cláusula 1.1 e 1.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária das Contas Vinculadas; e (iii) Cessão Fiduciária dos Valores de Venda, em que estão cedidos todos os direitos creditórios a título de pagamento pela comercialização de cada Imóvel Comercializado por cada SPE.

Contas Vinculadas

A emissão possui como Contas Vinculadas, a Conta Vinculada Santander e a Conta Vinculada BTG. Sendo que todos os Valores de Venda recebidos em virtude de qualquer comercialização dos Imóveis serão depositados na Conta Vinculada Santander e, caso não ocorra qualquer Evento de Vencimento Antecipado, 30% dos recursos da conta serão encaminhados para a conta corrente de titularidade da Emissora e 70% dos recursos serão encaminhados para a Conta Vinculada BTG. Os recursos depositados na Conta Vinculada BTG serão destinados à realização da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme os termos definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 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 2019.



"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 2018 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"