

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Property Brasil S.A.

2ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	6
AGENDA DE EVENTOS 2019.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS.....	6
GARANTIA.....	7
DECLARAÇÃO.....	7

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Property Brasil S.A.
Endereço da Sede:	Rua Iguatemi, 192, Sala 161, Itaim Bibi CEP 1451-010, São Paulo-São Paulo
Telefone / Fax:	(11) 3077-1200
D.R.I.:	Maurício Tavares Barbosa
CNPJ:	10.395.731/0001-37
Auditor:	Não contratado para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 e 2018
Atividade:	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.
Categoria de Registro:	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:

Inadimplente 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 janeiro de 2019

Quantidade de Debêntures:

143.000 (cento e quarenta e três mil) debentures

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 (mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Com garantia 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 janeiro de 2019

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
16 de janeiro de 2019	100%

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 declaração da Emissora, os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão foram utilizados para reperfilamento de passivos financeiros da Emissora.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 15 de março de 2018, foram aprovadas **(i)** autorização ao Agente Fiduciário a não declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na cláusula 6.1, inciso (i) da Escritura de Emissão em virtude do não pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures devidas em 29 de outubro de 2017, 16 de novembro de 2017, 16 de dezembro de 2017, 16 de janeiro de 2018 e 16 de fevereiro de 2018; **(ii)** a alteração das datas dos eventos de Remuneração devidos em 29 de outubro de 2017, 16 de novembro de 2017, 16 de dezembro de 2017, 16 de janeiro de 2018, 16 de fevereiro de 2018, 16 de março de 2018, 16 de abril de 2018 e 16 de maio de 2018 para 16 de setembro de 2018; **(iii)** alteração das datas dos eventos de Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures devidos em 29 de outubro de 2017, 16 de novembro de 2017, 16 de dezembro de 2017, 16 de janeiro de 2018 16 de fevereiro de 2018, 16 de março de 2018, 16 de abril de 2018 e 16 de maio de 2018 para 16 de setembro de 2018. **(iv)** alteração da Data de Vencimento das Debêntures devidas em 29 de outubro de 2017, 16 de novembro de 2017, 16 de dezembro de 2017, 16 de janeiro de 2018, 16 de fevereiro de 2018, 16 de março de 2018, 16 de abril de 2018 e 16 de maio de 2018 para 16 de setembro de 2018; **(v)** autorização para a Emissora fornecer cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social de 2017 desacompanhadas do parecer dos auditores independentes; **(vi)** concessão à Emissora de prazo adicional de 6 (seis) meses, contados da assinatura desta Assembleia, para fornecimento de cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social de 2017; e **(vii)** autorização ao Agente Fiduciário a firmar com a Emissora, instrumento de aditamento e consolidação à Escritura de Emissão e aos Contratos de Garantia para implementação das deliberações acima. Os aditamentos deverão ser formalizados até o dia 20 de abril de 2018.

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 14 de setembro de 2018, foram aprovadas **(i)** alteração da data do evento de Remuneração programado para o dia 16 de setembro de 2018 para o dia 16 de janeiro de 2019; **(ii)** alteração da data do evento de Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures programado para o dia 16 de setembro de 2018 para o dia 16 de janeiro de 2019; **(iii)** alteração da Data de Vencimento das Debêntures devida em 16 de setembro de 2018 para o dia 16 de janeiro de 2019; **(iv)** concessão à Emissora de prazo adicional de 6 (seis) meses, contados da assinatura desta Assembleia, para fornecimento de cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social de 2017; e **(v)** autorização ao Agente Fiduciário a firmar com a Emissora, instrumento de aditamento e consolidação à Escritura de Emissão e aos Contratos de Garantia para implementação das deliberações acima. Os aditamentos deverão ser formalizados até o dia 21 de setembro de 2018.

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 28 de janeiro de 2019, foram aprovadas **(i)** dispensar o Agente Fiduciário de executar suas atribuições previstas na escritura de emissão dentro do período de 90 (noventa) dias contados do vencimento das debentures, tendo em vista a inadimplência da Emissora, em razão do Vencimento final das debêntures, ressalvada eventual e futura deliberação do Debenturista que poderá ocorrer de forma imediata após este período; **(ii)** exclusivamente para o período acima indicado, o Debenturista dispensa o Agente Fiduciário da obrigação de adotar os procedimentos e/ou medidas judiciais contra a Emissora, garantidoras, coobrigas e/ou terceiros, conforme aplicável, inclusive de representação do Debenturista, para realização de seus créditos perante a Emissora, exceto mediante prévia instrução do Debenturista em sentido diverso, sendo certo que as demais obrigações do Agente Fiduciário permanecem inalteradas conforme previstas na Escritura de Emissão; e **(iii)** eximir

o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade, tendo em vista a não adoção de medidas legais, face a inadimplência da Emissora, para o período de 90 (noventa) dias do Vencimento final das debêntures.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$1.000,00000000	R\$470,97203600	R\$1.470,97203600	R\$210.349.001,15
31/12/2017	R\$1.000,00000000	R\$336,34944300	R\$1.336,34944300	R\$191.097.970,35

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
143.000	-	-	143.000

EVENTOS REALIZADOS 2018

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

AGENDA DE EVENTOS 2019

Data	Evento
16/01/2019	Vencimento Programado ²

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 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, demonstrações que não foram entregues.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

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.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

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 até o vencimento final das debêntures, que ocorreu em 16 de janeiro de 2019.

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.

² Esse evento não foi liquidado e a Emissora possui até 16/04/2019 para negociar com os debenturistas.

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

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures cumprimos todos os deveres e atribuições constantes na Escritura de Emissão até o vencimento final das debêntures, que ocorreu em 16 de janeiro de 2019, o qual ensejou a quitação integral das debêntures por parte da Emissora.

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"