

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA..... | 3 |
| CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES..... | 3 |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS..... | 7 |
| ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS..... | 7 |
| POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES..... | 7 |
| EVENTOS REALIZADOS - 2018..... | 7 |
| AGENDA DE EVENTOS - 2019..... | 8 |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA..... | 9 |
| EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES..... | 9 |
| 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: | SB BONSUCESO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A |
| Endereço da Sede: | Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira n.º 5308 Jardim Albertina, CEP: 07252-000 – Guarulhos - São Paulo |
| Telefone / Fax: | (11) 3159-5100 |
| D.R.I.: | Alessandro Poli Veronezi |
| CNPJ: | 09.011.240/0001-66 |
| Auditor: | BDO RCS Auditores Independentes Ltda. |
| Atividade: | Administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporações imobiliárias; e atividades correlatas ou assemelhadas. |
| Categoria de Registro: | Sociedade Anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM |
| Denominação Comercial: | SB BONSUCESO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A |
| Endereço da Sede: | Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira n.º 5308 Jardim Albertina, CEP: 07252-000 – Guarulhos - São Paulo |

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES¹

Registro CVM n.º:

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com suas obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

1ª série: SBBO11

2ª série: SBBO21

Código ISIN:

1ª série: BRSBBODBS006

2ª série: 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

¹ As características acima contemplam o Terceiro Aditamento à Escritura de Emissão.

Quantidade de Debêntures:

78 (setenta e oito) Debêntures
 1ª série: 39 (trinta e nove) debêntures
 2ª série: 39 (trinta e nove) debêntures

Número de Séries:

2 (duas)

Valor Total da Emissão:

R\$78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais),
 1ª série: R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais)
 2ª série: R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Real, com garantia adicional fidejussória

Conversibilidade:

As Debêntures não são conversíveis em ações de emissão da Emissora

Permuta:

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:

1ª série: não se aplica à série
 2ª série: as debêntures serão atualizadas monetariamente pelo IPCA/IBGE

Pagamento da Atualização:

1ª série: Não se aplica ao presente ativo.
 2ª série: a atualização monetária será paga proporcionalmente às parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário em cada uma das datas de amortização

Remuneração:

1ª série: CDI + 2,75% a.a.
 2ª série: 7,5 % a.a.

Pagamento da Remuneração:

1ª série

| Data | 16/11/2013 | 16/12/2014 | 16/01/2016 | 16/02/2017 |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 16/11/2012 | 16/12/2013 | 16/01/2015 | 16/02/2016 | 16/03/2017 |
| 16/12/2012 | 16/01/2014 | 16/02/2015 | 16/03/2016 | 16/04/2017 |
| 16/01/2013 | 16/02/2014 | 16/03/2015 | 16/04/2016 | 16/05/2017 |
| 16/02/2013 | 16/03/2014 | 16/04/2015 | 16/05/2016 | 16/06/2017 |
| 16/03/2013 | 16/04/2014 | 16/05/2015 | 16/06/2016 | 16/07/2017 |
| 16/04/2013 | 16/05/2014 | 16/06/2015 | 16/07/2016 | 16/08/2017 |
| 16/05/2013 | 16/06/2014 | 16/07/2015 | 16/08/2016 | 16/09/2017 |
| 16/06/2013 | 16/07/2014 | 16/08/2015 | 16/09/2016 | 16/10/2017 |
| 16/07/2013 | 16/08/2014 | 16/09/2015 | 16/10/2016 | 16/11/2017 |
| 16/08/2013 | 16/09/2014 | 16/10/2015 | 16/11/2016 | 16/12/2017 |
| 16/09/2013 | 16/10/2014 | 16/11/2015 | 16/12/2016 | 16/01/2018 |
| 16/10/2013 | 16/11/2014 | 16/12/2015 | 16/01/2017 | 16/02/2018 |

RELATÓRIO ANUAL 2018

| | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 16/03/2018 | 16/04/2019 | 16/05/2020 | 16/06/2021 | 16/07/2022 |
| 16/04/2018 | 16/05/2019 | 16/06/2020 | 16/07/2021 | 16/08/2022 |
| 16/05/2018 | 16/06/2019 | 16/07/2020 | 16/08/2021 | 16/09/2022 |
| 16/06/2018 | 16/07/2019 | 16/08/2020 | 16/09/2021 | 16/10/2022 |
| 16/07/2018 | 16/08/2019 | 16/09/2020 | 16/10/2021 | |
| 16/08/2018 | 16/09/2019 | 16/10/2020 | 16/11/2021 | |
| 16/09/2018 | 16/10/2019 | 16/11/2020 | 16/12/2021 | |
| 16/10/2018 | 16/11/2019 | 16/12/2020 | 16/01/2022 | |
| 16/11/2018 | 16/12/2019 | 16/01/2021 | 16/02/2022 | |
| 16/12/2018 | 16/01/2020 | 16/02/2021 | 16/03/2022 | |
| 16/01/2019 | 16/02/2020 | 16/03/2021 | 16/04/2022 | |
| 16/02/2019 | 16/03/2020 | 16/04/2021 | 16/05/2022 | |
| 16/03/2019 | 16/04/2020 | 16/05/2021 | 16/06/2022 | |

2ª série:

| Data |
|------------|
| 16/11/2013 |
| 16/05/2014 |
| 16/11/2014 |
| 16/05/2015 |
| 16/11/2015 |
| 16/05/2016 |
| 16/11/2016 |
| 16/05/2017 |
| 16/11/2017 |
| 16/05/2018 |
| 16/11/2018 |
| 16/05/2019 |
| 16/11/2019 |
| 16/05/2020 |
| 16/11/2020 |
| 16/05/2021 |
| 16/11/2021 |
| 16/05/2022 |
| 16/10/2022 |

Amortização:

1ª série

| Data | % de amortização sobre VN |
|------------|---------------------------|
| 16/11/2012 | 0,8333% |
| 16/12/2012 | 0,8333% |
| 16/01/2013 | 0,8333% |
| 16/02/2013 | 0,8333% |
| 16/03/2013 | 0,8333% |
| 16/04/2013 | 0,8333% |
| 16/05/2013 | 0,8333% |
| 16/06/2013 | 0,8333% |

| | |
|------------|---------|
| 16/07/2013 | 0,8333% |
| 16/08/2013 | 0,8333% |
| 16/09/2013 | 0,8333% |
| 16/10/2013 | 0,8333% |
| 16/11/2013 | 0,8333% |
| 16/12/2013 | 0,8333% |
| 16/01/2014 | 0,8333% |
| 16/02/2014 | 0,8333% |
| 16/03/2014 | 0,8333% |
| 16/04/2014 | 0,8333% |
| 16/05/2014 | 0,8333% |

| | |
|------------|---------|
| 16/06/2014 | 0,8333% |
| 16/07/2014 | 0,8333% |
| 16/08/2014 | 0,8333% |
| 16/09/2014 | 0,8333% |
| 16/10/2014 | 0,8333% |
| 16/11/2014 | 0,8333% |
| 16/12/2014 | 0,8333% |
| 16/01/2015 | 0,8333% |
| 16/02/2015 | 0,8333% |
| 16/03/2015 | 0,8333% |
| 16/04/2015 | 0,8333% |

| | |
|------------|---------|
| 16/05/2015 | 0,8333% |
| 16/06/2015 | 0,8333% |
| 16/07/2015 | 0,8333% |
| 16/08/2015 | 0,8333% |
| 16/09/2015 | 0,8333% |
| 16/10/2015 | 0,8333% |
| 16/11/2015 | 0,8333% |
| 16/12/2015 | 0,8333% |
| 16/01/2016 | 0,8333% |
| 16/02/2016 | 0,8333% |
| 16/03/2016 | 0,8333% |
| 16/04/2016 | 0,8333% |
| 16/05/2016 | 0,8333% |
| 16/06/2016 | 0,8333% |
| 16/07/2016 | 0,8333% |
| 16/08/2016 | 0,8333% |
| 16/09/2016 | 0,8333% |
| 16/10/2016 | 0,8333% |
| 16/11/2016 | 0,8333% |
| 16/12/2016 | 0,8333% |
| 16/01/2017 | 0,8333% |
| 16/02/2017 | 0,8333% |
| 16/03/2017 | 0,8333% |
| 16/04/2017 | 0,8333% |
| 16/05/2017 | 0,8333% |
| 16/06/2017 | 0,8333% |
| 16/07/2017 | 0,8333% |
| 16/08/2017 | 0,8333% |
| 16/09/2017 | 0,8333% |
| 16/10/2017 | 0,8333% |
| 16/11/2017 | 0,8333% |
| 16/12/2017 | 0,8333% |

| | |
|------------|---------|
| 16/01/2018 | 0,8333% |
| 16/02/2018 | 0,8333% |
| 16/03/2018 | 0,8333% |
| 16/04/2018 | 0,8333% |
| 16/05/2018 | 0,8333% |
| 16/06/2018 | 0,8333% |
| 16/07/2018 | 0,8333% |
| 16/08/2018 | 0,8333% |
| 16/09/2018 | 0,8333% |
| 16/10/2018 | 0,8333% |
| 16/11/2018 | 0,8333% |
| 16/12/2018 | 0,8333% |
| 16/01/2019 | 0,8333% |
| 16/02/2019 | 0,8333% |
| 16/03/2019 | 0,8333% |
| 16/04/2019 | 0,8333% |
| 16/05/2019 | 0,8333% |
| 16/06/2019 | 0,8333% |
| 16/07/2019 | 0,8333% |
| 16/08/2019 | 0,8333% |
| 16/09/2019 | 0,8333% |
| 16/10/2019 | 0,8333% |
| 16/11/2019 | 0,8333% |
| 16/12/2019 | 0,8333% |
| 16/01/2020 | 0,8333% |
| 16/02/2020 | 0,8333% |
| 16/03/2020 | 0,8333% |
| 16/04/2020 | 0,8333% |
| 16/05/2020 | 0,8333% |
| 16/06/2020 | 0,8333% |
| 16/07/2020 | 0,8333% |
| 16/08/2020 | 0,8333% |

| | |
|------------|---------|
| 16/09/2020 | 0,8333% |
| 16/10/2020 | 0,8333% |
| 16/11/2020 | 0,8333% |
| 16/12/2020 | 0,8333% |
| 16/01/2021 | 0,8333% |
| 16/02/2021 | 0,8333% |
| 16/03/2021 | 0,8333% |
| 16/04/2021 | 0,8333% |
| 16/05/2021 | 0,8333% |
| 16/06/2021 | 0,8333% |
| 16/07/2021 | 0,8333% |
| 16/08/2021 | 0,8333% |
| 16/09/2021 | 0,8333% |
| 16/10/2021 | 0,8333% |
| 16/11/2021 | 0,8333% |
| 16/12/2021 | 0,8333% |
| 16/01/2022 | 0,8333% |
| 16/02/2022 | 0,8333% |
| 16/03/2022 | 0,8333% |
| 16/04/2022 | 0,8333% |
| 16/05/2022 | 0,8333% |
| 16/06/2022 | 0,8333% |
| 16/07/2022 | 0,8333% |
| 16/08/2022 | 0,8333% |
| 16/09/2022 | 0,8333% |
| 16/10/2022 | 0,8333% |

2ª série

| Data | % de amortização sobre VNA |
|------------|----------------------------|
| 16/11/2013 | 10% |
| 16/11/2014 | 10% |
| 16/11/2015 | 10% |
| 16/11/2016 | 10% |
| 16/11/2017 | 10% |
| 16/11/2018 | 10% |
| 16/11/2019 | 10% |
| 16/11/2020 | 10% |
| 16/11/2021 | 10% |
| 16/10/2022 | 100% |

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 qualquer tempo, a partir da Data 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 2018.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES²

1ª Série

| Data | Valor Nominal | Juros | Preço Unitário | Financeiro |
|------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 31/12/2018 | R\$383.358.000000 | R\$1.222.712673 | R\$384.580.712673 | R\$ 14.998.647.79 |
| 31/12/2017 | R\$483.354.000000 | R\$1.621.236502 | R\$484.975.236502 | R\$ 18.914.034.22 |

| Emitidas | Canceladas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|---------------|---------------|
| 39 | - | - | 39 |

2ª Série

| Data | Valor Nominal | Juros | Preço Unitário | Financeiro |
|------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 31/12/2018 | R\$ 576.224.624000 | R\$ 4.982.482944 | R\$ 581.207.106944 | R\$ 22.667.077.17 |
| 31/12/2017 | R\$ 693.845.200000 | R\$ 6.200.396371 | R\$ 700.045.596371 | R\$ 27.301.778.26 |

| Emitidas | Canceladas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|---------------|---------------|
| 39 | - | - | 39 |

EVENTOS REALIZADOS – 2018

1ª série

| Data | Evento | Valor Unitário |
|------------|-------------|------------------|
| 16/01/2018 | Remuneração | R\$ 3.428,991095 |
| 16/01/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/02/2018 | Remuneração | R\$ 3.708,197759 |
| 16/02/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/03/2018 | Remuneração | R\$ 3.398,330545 |

² 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.

| | | |
|------------|-------------|------------------|
| 16/03/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/04/2018 | Remuneração | R\$ 3.268,823310 |
| 16/04/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/05/2018 | Remuneração | R\$ 3.352,723752 |
| 16/05/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/06/2018 | Remuneração | R\$ 3.447,948006 |
| 16/06/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/07/2018 | Remuneração | R\$ 3.074,275133 |
| 16/07/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/08/2018 | Remuneração | R\$ 3.469,276588 |
| 16/08/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/09/2018 | Remuneração | R\$ 3.104,395919 |
| 16/09/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/10/2018 | Remuneração | R\$ 2.898,451832 |
| 16/10/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/11/2018 | Remuneração | R\$ 2.983,362991 |
| 16/11/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |
| 16/12/2018 | Remuneração | R\$ 2.921,215810 |
| 16/12/2018 | Amortização | R\$ 8.333,000000 |

2ª Série

| Data | Evento | Valor Unitário |
|------------|-------------|--------------------|
| 16/05/2018 | Remuneração | R\$ 25.237,078943 |
| 16/11/2018 | Remuneração | R\$ 26.818,221879 |
| 16/11/2018 | Amortização | R\$ 144.496,034000 |

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

AGENDA DE EVENTOS – 2019

1ª Série

| Data | Evento |
|------------|-----------------|
| 16/01/2019 | Remuneração (*) |
| 16/01/2019 | Amortização (*) |
| 16/02/2019 | Remuneração (*) |
| 16/02/2019 | Amortização (*) |
| 16/03/2019 | Remuneração (*) |
| 16/03/2019 | Amortização (*) |
| 16/04/2019 | Remuneração (*) |
| 16/04/2019 | Amortização (*) |
| 16/05/2019 | Remuneração |
| 16/05/2019 | Amortização |
| 16/06/2019 | Remuneração |
| 16/06/2019 | Amortização |
| 16/07/2019 | Remuneração |
| 16/07/2019 | Amortização |
| 16/08/2019 | Remuneração |
| 16/08/2019 | Amortização |
| 16/09/2019 | Remuneração |
| 16/09/2019 | Amortização |
| 16/10/2019 | Remuneração |

| | |
|------------|-------------|
| 16/10/2019 | Amortização |
| 16/11/2019 | Remuneração |
| 16/11/2019 | Amortização |
| 16/12/2019 | Remuneração |
| 16/12/2019 | Amortização |

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado

2ª Série

| Data | Evento |
|------------|-------------|
| 16/05/2019 | Remuneração |
| 16/11/2019 | Remuneração |
| 16/11/2019 | Amortização |

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

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 de valores mobiliários 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 2018, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

| ATIVO | 2017 | AV% | 2018 | AV% |
|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| ATIVO CIRCULANTE | 3.622 | 1,28% | 4.136 | 1,51% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 48 | 0,02% | 45 | 0,02% |
| Contas a receber | 2.939 | 1,04% | 3.177 | 1,16% |
| Impostos a recuperar | 80 | 0,03% | 82 | 0,03% |
| Outras contas a receber | 555 | 0,20% | 832 | 0,30% |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | 278.320 | 98,72% | 270.131 | 98,49% |
| Partes relacionadas | 130.336 | 46,23% | 108.130 | 39,43% |
| Depósitos Judiciais | 3.408 | 1,21% | 0 | - |
| Propriedades para investimento | 144.489 | 51,25% | 161.958 | 59,05% |
| Imobilizado | 82 | 0,03% | 36 | 0,01% |
| Intangível | 5 | 0,00% | 7 | 0,00% |
| TOTAL DO ATIVO | 281.942 | 100% | 274.267 | 100% |

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

| PASSIVO | 2017 | AV% | 2018 | AV% |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| PASSIVO CIRCULANTE | 22.460 | 7,97% | 15.718 | 5,73% |
| Fornecedores | 154 | 0,05% | 529 | 0,19% |
| Empréstimos e financiamentos | 9.158 | 3,25% | 9.186 | 0,033493 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 2.171 | 0,77% | 3.993 | 1,46% |
| Impostos Parcelados | 132 | 0,05% | 136 | 0,05% |
| Receitas de cessões a apropriar | 1.872 | 0,66% | 1.844 | 0,67% |
| Outras contas a pagar | 8.973 | 3,18% | 30 | 0,01% |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 61.908 | 21,96% | 57.617 | 21,01% |
| Empréstimos e financiamentos | 34.900 | 12,38% | 26.655 | 9,72% |
| Impostos Parcelados | 1.254 | 0,44% | 1.159 | 0,42% |
| Receitas de cessões a apropriar | 13.826 | 4,90% | 12.083 | 4,41% |
| Partes relacionadas | 7.484 | 2,65% | 13.097 | 4,78% |
| Impostos diferidos | 4.444 | 1,58% | 4.616 | 1,68% |
| Outras contas a pagar | 0 | - | 7 | 0,00% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 197.574 | 70,08% | 200.932 | 73,26% |
| Capital social | 93.292 | 33,09% | 93.292 | 34,02% |
| Reserva de lucros | 104.282 | 36,99% | 107.640 | 39,25% |
| TOTAL DO PASSIVO | 281.942 | 100% | 274.267 | 100% |

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | 2017 | AV% | 2018 | AV% |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Receita líquida com aluguéis | 10.649 | 101,76% | 11.380 | 102,10% |
| Custo dos aluguéis e serviços prestados | -184 | -1,76% | -234 | -2,10% |
| (=) Lucro Bruto | 10.465 | 100,00% | 11.146 | 100,00% |
| Despesas administrativas | -948 | -9,06% | -7.332 | -65,78% |
| Ajuste a valor justo | 3.453 | 33,00% | 5.389 | 48,35% |
| Outras receitas/ (despesas) operacionais líquidas | 1 | 0,01% | 60 | 0,54% |
| Resultado antes do resultado financeiro e impostos | 12.971 | 123,95% | 9.263 | 83,11% |
| Resultado financeiro líquido | -7.435 | -71,05% | -4.758 | -42,69% |
| Resultado antes dos impostos | 5.536 | 52,90% | 4.505 | 40,42% |
| Imposto de renda e contribuição social | -304 | -2,90% | -1.032 | -9,26% |
| Imposto de renda e contribuição social-diferidos | 6.327 | 60,46% | -115 | -1,03% |
| Lucro líquido do exercício | 11.559 | 110,45% | 3.358 | 30,13% |

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 3,34 em 2017 e 3,74 em 2018
 Liquidez Corrente: de 0,16 em 2017 e 0,26 em 2018
 Liquidez Seca: de 0,16 em 2017 e 0,26 em 2018
 Liquidez Imediata: de 0,00 em 2017 e 0,00 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 42,70% em 2017 e 36,50% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 26,62% em 2017 para 21,43% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 0,04% em 2017 para 0,02% em 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 107,26% em 2017 e 104,48% em 2018.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de 4,10% enquanto que a de 2018 resultou em 1,22%. A Margem Líquida foi de 108,55% em 2017 contra 29,51% em 2018. O Giro do Ativo foi de 0,04 em 2017 enquanto em 2018 foi de 0,04. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 5,85% em 2017 contra 1,67% 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)

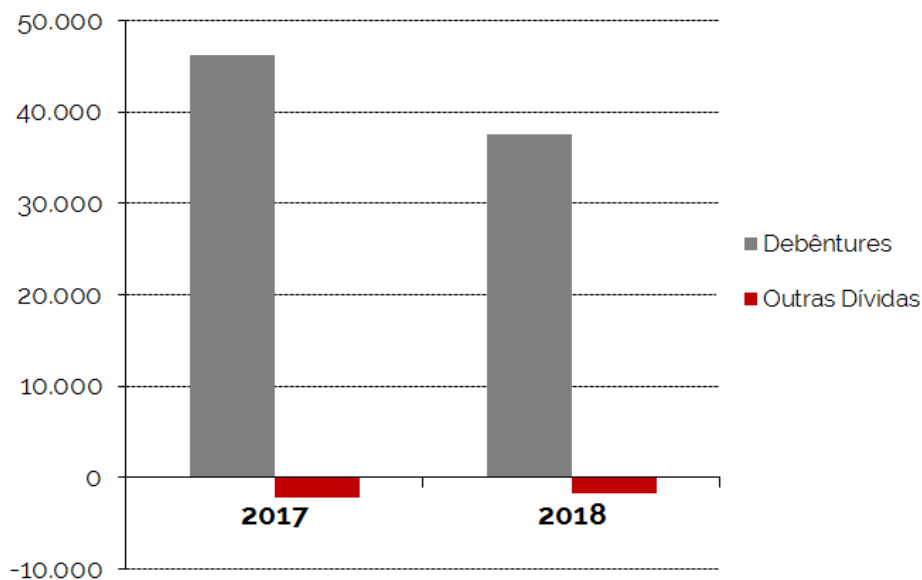
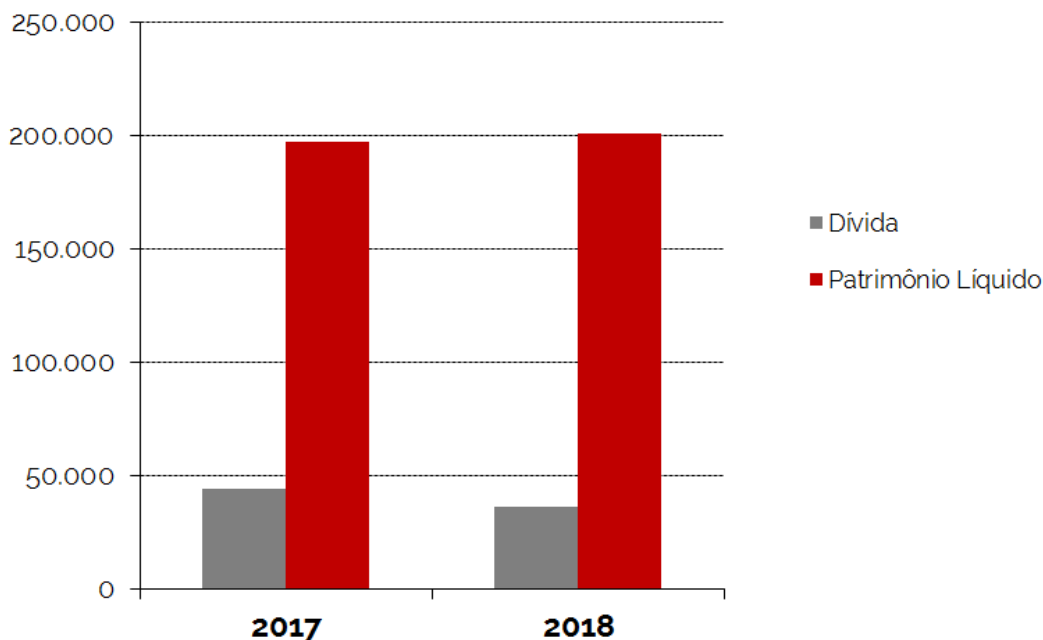


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



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, auditadas pela BDO RCS Auditores Independentes, não apresentou ressalvas.

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 Interveniante Levian e pela Interveniante ABK; e (b) das Lojas Cascavél JL Shopping Center, detidos pela Interveniante Send; 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.

Conta Vinculada:

No ano de 2018, a Emissora cumpriu com a obrigação de manter a soma dos recebíveis futuros em valor maior ou 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, do mês subsequente ao da data de apuração. Observamos apenas que no mês de outubro de 2018, os recebíveis futuros ficaram abaixo da percentagem mínima, entretanto, conforme disposto na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, a notificação e o reforço da garantia devem ser realizados apenas se o Montante Mínimo não for atingido por 2 (dois) meses consecutivos.

Segue o quadro demonstrativo da garantia no ano de 2018:

| Data da Apuração | Faturamento Futuro - ABK | Faturamento Futuro - LEVIAN | Faturamento Futuro - SEND | Total Faturamento Futuro | 120% da Amortização do mês seguinte |
|------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 08/01/2018 | R\$248.827,44 | R\$248.827,44 | R\$680.538,06 | R\$1.178.192,94 | R\$389.984,40 |
| 05/02/2018 | R\$251.642,82 | R\$251.642,82 | R\$440.120,77 | R\$943.406,41 | R\$389.984,40 |
| 05/03/2018 | R\$263.637,48 | R\$263.637,48 | R\$434.397,12 | R\$961.672,07 | R\$389.984,40 |
| 13/04/2018 | R\$267.239,01 | R\$267.239,01 | R\$426.853,35 | R\$961.331,37 | R\$389.984,40 |
| 10/05/2018 | R\$ - | R\$546.675,78 | R\$440.678,87 | R\$987.354,65 | R\$389.984,40 |
| 12/06/2018 | R\$ - | R\$552.368,85 | R\$426.308,28 | R\$978.677,13 | R\$389.984,40 |
| 05/07/2018 | R\$ - | R\$558.348,14 | R\$ 467.639,81 | R\$1.025.987,95 | R\$389.984,40 |
| 20/08/2018 | R\$ - | R\$552.430,52 | R\$451.826,72 | R\$1.004.257,24 | R\$389.984,40 |
| 05/09/2018 | R\$ - | R\$553.952,04 | R\$471.758,47 | R\$1.025.710,51 | R\$389.984,40 |
| 05/10/2018 | R\$ - | R\$560.157,52 | R\$492.303,32 | R\$1.052.460,84 | R\$7.077.909,95 |
| 06/11/2018 | R\$ - | R\$570.889,73 | R\$541.142,15 | R\$1.112.031,87 | R\$389.984,40 |
| 06/12/2018 | R\$ - | R\$628.747,00 | R\$518.743,20 | R\$1.147.490,19 | R\$389.984,40 |
| 08/01/2019 | R\$ - | R\$494.236,93 | R\$1.101.337,33 | R\$1.595.574,26 | R\$389.984,40 |
| 05/02/2019 | R\$ - | R\$460.482,49 | R\$497.768,89 | R\$958.251,38 | R\$389.984,40 |
| 07/03/2019 | R\$ - | R\$460.066,25 | R\$483.167,88 | R\$943.234,13 | R\$389.984,40 |

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:

| 31/12/2018 (R\$ Mil) | |
|-------------------------------|--------|
| Saldo Devedor da Emissão | 37.666 |
| PL da General Shopping Brasil | 38.683 |

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.

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"