

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Property Brasil S.A.

2ª Emissão de Debêntures

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	4
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	5
EVENTOS REALIZADOS 2019/2020.....	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	5
INDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	5
GARANTIA.....	6
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	6
DECLARAÇÃO.....	6

EMISSORA

Denominação Comercial:	Property Brasil S.A.
CNPJ:	10.395.731/0001-37
Categoria de Registro:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

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 janeiro de 2019

Quantidade de Debêntures:

143.000 (cento e quarenta e três mil)

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:

Real

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Opção:

Não se aplicava 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 aplicava à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava à presente emissão

Remuneração:

100% CDI + 3,50% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de Integralização

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração

16/01/2019

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
16/01/2019	100%

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da data de emissão.

Obs.: As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2019, quais sejam 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 20 de abril de 2018 e 2º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 18 de setembro de 2018.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

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 debêntures, 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. [Veja na íntegra](#)

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 06 de setembro de 2019, foram aprovadas (i) Permissão, ao Agente Fiduciário, em autorizar a Terras de Bragança e a Guaraiuva a transferir para a Nova Baroneza a propriedade dos Imóveis, sem que seja baixada, pelo Cartório de Registro de Imóveis objeto das matrículas 57.715, 57.716, 50.136, 50.137, 50.138, 50.139, 50.140, 50.142, 50.143, 50.146, 50.147, 50.161, 50.164, 50.165, 50.166, 50.167, 50.168, 50.169, 50.170, 50.171, 50.174, 50.205, 50.206, 50.207, 50.208, 50.209, 50.210, 50.211, 50.212, 50.213, 50.214, 50.215, 50.216, 50.218, 50.219, 50.221, 50.222, 50.223, 50.224, 50.225, 50.227, 50.229, 50.230, 50.233, 50.238 e 50.239 ("Imóveis"), a alienação fiduciária do Imóveis, que deverá ser preservada até o integral pagamento das obrigações garantidas. [Veja na íntegra](#)

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 25 de março de 2020, foram aprovadas (i) A quitação das Debêntures por meio da dação em pagamento das Quotas do FII; (ii) a dispensa da incidência da Remuneração e dos Encargos Moratórios desde a Data de Vencimento das Debêntures até a data da Assembleia, de modo que o valor da Dívida permaneceu em R\$ 211.236.334,45 (duzentos e onze milhões, duzentos e trinta e seis mil, trezentos e trinta e quatro reais e quarenta e cinco centavos); e (iii) Autorização, ao Agente Fiduciário, a emitir o termo de quitação e liberação da Alienação Fiduciária constituída sobre os Imóveis e para realização dos procedimentos necessários para baixa da Alienação Fiduciária dos Imóveis junto aos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, mediante envio de confirmação do Debenturista ao Agente Fiduciário, após efetivada a dação em pagamento. [Veja na íntegra](#)

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
31/12/2018	R\$1.000.000.000,00	R\$470.972.036,00	R\$1.470.972.036,00	R\$210.349.001,15

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
143.000	-	-	143.000

EVENTOS REALIZADOS 2019/2020

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão e pagamento de juros.

Em 25 de março de 2020 a Emissora quitou integralmente a dívida de R\$211.236.334,45 com dação em pagamento.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

A Emissora não cumpriu suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias no decorrer de 2019, tendo o Debenturista dispensado 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 pelo período de 90 (noventa) dias contados do vencimento das debêntures. Após término do prazo mencionado os debenturistas estiveram em negociação com a emissora ocorrendo a quitação integral em 25 de março de 2020.

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.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

INDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão,

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.

GARANTIA

A presente emissão contava 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.

Informamos que as garantias foram liberadas tendo em vista a quitação integral das debêntures por conta da Dação em pagamento ocorrida em 25 de março de 2020.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures cumprimos todos os deveres e atribuições constantes na Escritura de Emissão até a dação em pagamento das debêntures, que ocorreu em 25 de março de 2020, o qual ensejou a quitação integral das debêntures por parte da Emissora.

São Paulo, junho de 2020.



"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 2019 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"