

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	7
EVENTOS REALIZADOS - 2019	8
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	8
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	9
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	10
DECLARAÇÃO	10

EMISSORA

Denominação Comercial:	SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A
CNPJ:	09.011.240/0001-66
Categoria de Registro:	Sociedade Anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES¹

Oferta:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

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

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Liquidante:

Itaú Unibanco 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)

Número de Séries:

2 (duas)

Valor Total da Emissão:

R\$78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais),

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Quirografária, com garantia real adicional e fidejussória

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

Conversibilidade:

Não 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 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

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

2ª série:

Data Pagamento da Atualização
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

Remuneração:

1ª série: CDI + 2,75% a.a.

2ª série: 7,5 % a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de emissão

Pagamento da Remuneração:

1ª série

Data				
16/11/2012	16/11/2014	16/12/2016	16/01/2019	16/02/2021
16/12/2012	16/12/2014	16/01/2017	16/02/2019	16/03/2021
16/01/2013	16/01/2015	16/02/2017	16/03/2019	16/04/2021
16/02/2013	16/02/2015	16/03/2017	16/04/2019	16/05/2021
16/03/2013	16/03/2015	16/04/2017	16/05/2019	16/06/2021
16/04/2013	16/04/2015	16/05/2017	16/06/2019	16/07/2021
16/05/2013	16/05/2015	16/06/2017	16/07/2019	16/08/2021
16/06/2013	16/06/2015	16/07/2017	16/08/2019	16/09/2021
16/07/2013	16/07/2015	16/08/2017	16/09/2019	16/10/2021
16/08/2013	16/08/2015	16/09/2017	16/10/2019	16/11/2021
16/09/2013	16/09/2015	16/10/2017	16/11/2019	16/12/2021
16/10/2013	16/10/2015	16/11/2017	16/12/2019	16/01/2022
16/11/2013	16/11/2015	16/12/2017	16/01/2020	16/02/2022
16/12/2013	16/12/2015	16/01/2018	16/02/2020	16/03/2022
16/01/2014	16/01/2016	16/02/2018	16/03/2020	16/04/2022
16/02/2014	16/02/2016	16/03/2018	16/04/2020	16/05/2022
16/03/2014	16/03/2016	16/04/2018	16/05/2020	16/06/2022
16/04/2014	16/04/2016	16/05/2018	16/06/2020	16/07/2022
16/05/2014	16/05/2016	16/06/2018	16/07/2020	16/08/2022
16/06/2014	16/06/2016	16/07/2018	16/08/2020	16/09/2022
16/07/2014	16/07/2016	16/08/2018	16/09/2020	16/10/2022
16/08/2014	16/08/2016	16/09/2018	16/10/2020	
16/09/2014	16/09/2016	16/10/2018	16/11/2020	
16/10/2014	16/10/2016	16/11/2018	16/12/2020	
	16/11/2016	16/12/2018	16/01/2021	

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%

Repactuação:

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da Data de Integralização

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, 2º e 3º Aditamentos à Escritura de Emissão, celebrados respectivamente em 09 de novembro de 2012, 28 junho de 2013 e 05 de setembro de 2014.

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 2019.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES²

1ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$283.362.000000	R\$790.343656	R\$284.152.343656	R\$ 11.081.941.40
31/12/2018	R\$383.358.000000	R\$1.222.712673	R\$384.580.712673	R\$ 14.998.647.79

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
39	-	-	39

2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 447.827.604000	R\$ 3.872.263187	R\$ 451.699,867187	R\$ 17.616.294,82
31/12/2018	R\$ 576.224.624000	R\$ 4.982.482944	R\$ 581.207,106944	R\$ 22.667.077,17

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
39	-	-	39

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.

EVENTOS REALIZADOS – 2019

1ª série

Data	Evento	Valor Unitário
16/01/2019	Remuneração	R\$ 2.722.438305
16/01/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/02/2019	Remuneração	R\$ 3.064.379153
16/02/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/03/2019	Remuneração	R\$ 2.342.848358
16/03/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/04/2019	Remuneração	R\$ 2.672.627087
16/04/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/05/2019	Remuneração	R\$ 2.485.729240
16/05/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/06/2019	Remuneração	R\$ 2.670.153114
16/06/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/07/2019	Remuneração	R\$ 2.367.374708
16/07/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/08/2019	Remuneração	R\$ 2.588.492601
16/08/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/09/2019	Remuneração	R\$ 2.236.720414
16/09/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/10/2019	Remuneração	R\$ 2.171.098569
16/10/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/11/2019	Remuneração	R\$ 2.032.708001
16/11/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000
16/12/2019	Remuneração	R\$ 1.729.548621
16/12/2019	Amortização	R\$ 8.333.000000

2ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
16/05/2019	Remuneração	R\$ 21.187.132590
18/11/2019	Remuneração	R\$ 22.527.858625
18/11/2019	Amortização	R\$ 148.159.035000

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de 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 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.

Standard & Poor's

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 5ª Emissão	BrAA+	brAA+	28/01/2016

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não fomos informados acerca de alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2019, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: <https://www.fiduciario.com.br/wp-content/uploads/2020/04/DF-SB-BONSUCESSO-31-12-2019.pdf>

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19, os quais foram extraídos das demonstrações financeiras da Emissora:

"Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia Com a pandemia do Coronavírus ("COVID-19"), a economia global e a Brasileira foram afetadas diretamente, com impacto na circulação de pessoas e no movimento do comércio em geral, incluindo shopping centers. A Administração da Companhia acompanha os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos e contingências para manter a continuidade das atividades e operações em condições de normalidade. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, ainda não é possível mensurar os riscos e eventuais perdas que tal pandemia possa gerar sobre as estimativas ou os negócios da Companhia."

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 Guarulhos Auto Shopping Center, detidos pelo Interveniente Levian e pela Interveniente ABK.; e (b) das Lojas Cascavél JL Shopping Center, detidos pela Interveniente Send, por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e outras Avenças devidamente registrado no 1º RTD Guarulhos e no 9º RTD de S. Paulo ; 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, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras (Alienação Fiduciária) em substituição à Hipoteca originariamente constituída no início da operação.

Conta Vinculada:

No ano de 2019, 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 2019, 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 2019:

Data da Apuração	Faturamento Futuro - ABK	Faturamento Futuro - LEVIAN	Faturamento Futuro - SEND	Total Faturamento Futuro	120% da Amortização do mês seguinte
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
05/04/2019	R\$ -	R\$ 434.318,45	R\$ 470.841,63	R\$ 905.160,08	R\$ 389.984,40
08/05/2019	R\$ -	R\$ 435.436,73	R\$ 475.285,86	R\$ 910.722,59	R\$ 389.984,40
05/06/2019	R\$ -	R\$ 450.640,10	R\$ 487.300,31	R\$ 937.940,40	R\$ 389.984,40
05/07/2019	R\$ -	R\$ 548.690,68	R\$ 523.385,91	R\$ 1.072.076,59	R\$ 389.984,40
06/08/2019	R\$ -	R\$ 452.107,23	R\$ 503.609,03	R\$ 955.716,26	R\$ 389.984,40
06/09/2019	R\$ -	R\$ 460.885,92	R\$ 515.042,18	R\$ 975.928,10	R\$ 389.984,40
07/10/2019	R\$ -	R\$ 525.886,12	R\$ 481.823,25	R\$ 1.007.709,37	R\$ 7.334.929,51
05/11/2019	R\$ -	R\$ 545.573,87	R\$ 477.417,23	R\$ 1.022.991,10	R\$ 389.984,40
05/12/2019	R\$ -	R\$ 480.715,73	R\$ 632.373,99	R\$ 1.113.089,72	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:

31/12/2019 (R\$ Mil)	
Saldo Devedor da Emissão	28.375
PL da General Shopping Brasil	4.371

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.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

No ano de 2019, 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 2019, 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.

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, 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"