



RELATÓRIO ANUAL 2016

PROPERTY BRASIL S.A.

2ª Emissão de Debêntures Simples

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	7
EVENTOS REALIZADOS 2016	7
AGENDA DE EVENTOS – 2017	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	8
PRINCIPAIS RUBRICAS	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	8
GARANTIA	8
DECLARAÇÃO	8

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Property Brasil S.A.
Endereço da Sede:	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, Cj. 41, Sala 03 CEP 04571-011, São Paulo-São Paulo
Telefone / Fax:	(11) 5105-1444 e (11) 5105-1401
D.R.I.:	Maurício Tavares Barbosa
CNPJ:	10.395.731/0001-37
Auditor:	Ernst & Young Auditores Independentes S/S
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 de capital fechado
Publicações:	Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e jornal "O Dia"

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº:**

Dispensa de registro em 28 de setembro de 2009, com fulcro no artigo 6º da instrução CVM nº 476/09

Número de Emissão:

2ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações

Código do Ativo:

ESPB12

Código ISIN:

BRESPDBS015

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Banco 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 maio de 2018

Quantidade de Debêntures:

143.000

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$ 143.000.000,00

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00

Forma:

Nominativas e escriturais

Espécie:

Garantia real

Conversibilidade:

Não são conversíveis em ações

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplica à presente emissão

Opção:

Não se aplica à presente emissão

Negociação:

Cetip21 – Títulos e Valores Mobiliários

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
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
Data de Vencimento

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
29 de outubro de 2017	58,8230%
16 de novembro de 2017	5,8823%
16 de dezembro de 2017	5,8823%
16 de janeiro de 2018	5,8823%
16 de fevereiro de 2018	5,8823%
16 de março de 2018	5,8823%
16 de abril de 2018	5,8823%
Data de Vencimento	Saldo do Valor Nominal Unitário
	100,00%

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Prêmio:

Não se aplica à presente emissão

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Aquisição Facultativa:

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures

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

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão foram utilizados para reperfilamento de passivos da Emissora.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Realizada Assembleia Geral de Debenturistas em 01 de fevereiro de 2016 que aprovou: (i) A celebração, pelo Agente Fiduciário, dos seguintes aditamentos aos contratos de alienação fiduciária de imóveis, celebrados no âmbito da emissão das Debêntures (em conjunto, os “Aditamentos”): (a) o “Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças”, celebrado pela PB Guarujá Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo Agente Fiduciário e pela Emissora e registrado no Oficial Registro de Imóveis de Guarujá, que previu a alteração do Anexo II do referido contrato de forma a incluir todas os imóveis dados em garantia no âmbito da emissão das Debêntures e o cumprimento das exigências apresentadas pelo referido cartório de registro de imóveis; (b) o “Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças” celebrado pela PB Itatiba Desenvolvimento Imobiliários Ltda., pela Espírito Santo Itatiba II Desenvolvimento Imobiliários Ltda., PB Itatiba III Desenvolvimento Imobiliários Ltda. e PB Itatiba IV Desenvolvimento Imobiliários Ltda., pelo Agente Fiduciário e pela Emissora e registrado no Oficial Registro de Imóveis de Itatiba, que previu a alteração do Anexo II do referido contrato de forma a incluir todas os imóveis dados em garantia no âmbito da emissão das Debêntures; (c) o “Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças” celebrado pela Terras de Bragança Participações Ltda. (“Terras de Bragança”) pelo Agente Fiduciário e pela Emissora e registrado no Oficial Registro de Imóveis de Atibaia, que previu a alteração do Anexo II do referido contrato de forma a incluir todas os imóveis dados em garantia no âmbito da emissão das Debêntures; (d) o “Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças” celebrado pela PB Cachoeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda., pela PB 04 Desenvolvimento Imobiliários Ltda., pela PB Indaiatuba Desenvolvimento Imobiliário Ltda., pelo Agente Fiduciário e pela Emissora e registrado no Oficial Registro de Imóveis de Indaiatuba, que previu a alteração do Anexo II do referido contrato de forma a incluir todas os imóveis dados em garantia no âmbito da emissão das Debêntures; e (e) o “Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças” celebrado pela Terras de Bragança, pelo Agente Fiduciário e pela Emissora e registrado no Oficial Registro de Imóveis de Bragança Paulista, que previu o cumprimento de exigências apresentadas pelo referido cartório de registro de imóveis.

A Assembleia Geral de Debenturistas de 16 de junho de 2016 aprovou: (i) Autorizar Espírito Santo Itatiba II Desenvolvimento Imobiliários Ltda, PB Itatiba II Desenvolvimento Imobiliários Ltda e PB Itatiba IV Desenvolvimento Imobiliários Ltda (“Proprietárias Originais”) a transferir a propriedade dos Imóveis à Guaraiuva Empreendimentos Imobiliários Ltda e PB Itatiba Desenvolvimento Imobiliários Ltda (“Fiduciantes”), por meio da lavratura de Escritura de Compra e Venda perante Tabelionato de Notas competente para posterior registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Emissão, e em observância ao disposto na Cláusula 8.1 (viii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei n.º 9.514; (ii) Autorizar a alteração da cláusula 1.2 da Escritura de Emissão, de forma a incluir a Guaraiuva, para refletir a deliberação prevista no item acima.

Na Assembleia Geral de Debenturistas de 26 de janeiro de 2017, foi aprovado alterar as cláusulas 4.11.1 e 4.12.1 da Escritura de Emissão, de forma a postergar as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização do Valor Nominal Unitário das debêntures referentes às parcelas de 29 de janeiro de 2017, 28 de fevereiro de 2017, 29 de março de 2017 para 29 de abril de 2017, bem como alterar as demais datas de pagamento da Remuneração e da Amortização do Valor Nominal Unitário.

Reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas em 11 de abril de 2017 os debenturistas deliberaram aprovar a alteração das cláusulas 4.11.1 e 4.12.1 da Escritura de Emissão, de forma a postergar as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização do Valor Nominal Unitário das debêntures referentes as

parcelas de 29 de abril de 2017, de 16 de maio de 2017 a 16 de outubro de 2017, consolidando em única parcela com vencimento em 29 de outubro de 2017.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1.000,00000000	R\$175,05774600	R\$1.175,05774600	R\$168.033.257,68

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
143.000	-	-	143.000

EVENTOS REALIZADOS 2016

No exercício de 2016, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros.

AGENDA DE EVENTOS – 2017

Data	Evento
16/10/2017	Amortização e Remuneração
29/10/2017	Amortização e Remuneração
16/11/2017	Amortização e Remuneração
16/12/2017	Amortização e Remuneração

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2016 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto em relação à entrega de suas demonstrações financeiras, pela qual foi notificada por este Agente Fiduciário.

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 do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

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.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2016, não foram realizadas Alterações Estatutárias, bem como não houve fato publicado pela Emissora em 2016 que impactasse diretamente as debêntures da presente emissão.

PRINCIPAIS RUBRICAS

Não foi possível destacarmos as Principais Rubricas pertinentes ao exercício de 2016, pois até a presente data, não foram divulgadas as Demonstrações Financeiras da Emissora.

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Não foi possível elaborarmos os Comentários sobre as Demonstrações Financeiras de 2016, por falta de sua divulgação.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente Emissão não possuiu Classificação de Risco.

GARANTIA

A presente emissão conta com as seguintes garantias:

- (i) Penhor das Quotas de emissão da Sinta e da Terra de Bragança
- (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.
- (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, pela alienação e transferência da propriedade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta dos imóveis localizados na Cidades de Indaiatuba; Guarujá; Itatiba; Bragança Paulista e Jarinu, todas localizadas no Estado de São Paulo,

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 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 encontrarmos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2017.



“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 /2.016, 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”