



RELATÓRIO ANUAL 2016

SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A

1ª Emissão de Debêntures Simples

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	7
EVENTOS REALIZADOS – 2016	7
AGENDA DE EVENTOS – 2017	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	11
GARANTIA	12
DECLARAÇÃO	13

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	SB BONSUCESSO 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:	Grant Thornton Brasil
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 de capital fechado
Publicações:	Diário Oficial do Estado de São Paulo e Monitor Mercantil São Paulo

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com suas obrigações

Código do Ativo:

SBBO11 e SBBO21

Código ISIN:

BRBBODBS006 e BRBBODBS014

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

Quantidade de Debêntures:

78(setenta e oito) Debêntures, sendo 39 (trinta e nove) Debêntures da Série DI e 39 (trinta e nove) Debêntures da Série IPCA

Número de Séries:

2 (duas)

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão será de R\$78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), na data de emissão, sendo R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 1ª (primeira) série (Série DI) e R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 2ª (segunda) série (Série IPCA).

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados

Espécie:

Quirografária e contam com garantia real e fidejussória

Conversibilidade:

As Debêntures não são conversíveis em ações de emissão 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 Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”) e do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), sendo a distribuição, a custódia eletrônica e a liquidação financeira das Debêntures realizadas na CETIP.

Atualização do Valor Nominal:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI não será corrigido ou atualizado por qualquer índice.

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA ou seu saldo, conforme aplicável, será atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IBGE”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE” e “Atualização Monetária da Série

IPCA”, respectivamente), calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, sendo o produto incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA ou seu saldo, conforme o caso.

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

A Remuneração das Debêntures da Série DI: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI ou sobre o Saldo do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) das Debêntures da Série DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extragrupo*, na forma percentual, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* de 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (“Juros Remuneratórios Série DI”), e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido na escritura de emissão.

A Remuneração das Debêntures da Série IPCA: Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Série IPCA ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Série IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa de 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Pagamento da Remuneração:

A Remuneração da Série DI será paga em parcelas mensais consecutivas, e nas mesmas datas de pagamento das parcelas de amortização, sendo a primeira parcela paga em 16 de novembro de 2012.

A Remuneração das Debêntures da Série IPCA será paga em parcelas semestrais e consecutivas nos meses de maio e novembro de cada ano a partir de 16 de maio de 2013.

Amortização:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI será amortizado em parcelas iguais, mensais e consecutivas, com percentual de amortização sobre o Valor Nominal Unitário de 0,8333% (oitocentos e trinta e três milésimos por cento), sendo a primeira parcela amortizada em 16 de novembro de 2012.

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, com base no Valor Unitário Atualizado das Debêntures da Série IPCA, nas datas indicadas na tabela a seguir, sendo a primeira parcela amortizada em 16 de novembro de 2013:

Parcela	Datas de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA
1	16 de novembro de 2013	10%
2	16 de novembro de 2014	10%
3	16 de novembro de 2015	10%
4	16 de novembro de 2016	10%
5	16 de novembro de 2017	10%
6	16 de novembro de 2018	10%
7	16 de novembro de 2019	10%
8	16 de novembro de 2020	10%
9	16 de novembro de 2021	10%
10	16 de outubro de 2022	Saldo remanescente
-	-	100,00%

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Prêmio:

Prêmio de Resgate da Série DI:

Período do Resgate Antecipado – Meses Decorridos	Prêmio do Resgate Antecipado
13	1,00%
18	1,00%
24	0,95%
30	0,90%
36	0,85%
42	0,80%
48	0,75%
54	0,70%
60	0,65%
66	0,60%
72	0,55%
78	0,50%
84	0,45%
90	0,40%
96	0,35%
102	0,30%
108	0,25%
114	0,20%
120	0,15%

Resgate Antecipado da Série IPCA: Corresponde ao valor presente da Remuneração das Debêntures da Série IPCA devida e não paga dos fluxos futuros até o vencimento, que será descontada pelos juros de mercado acrescido de 0,50% a.a., base exponencial 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures, observado o disposto no item 4.12.5 da presente emissão.

Repactuação:

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

Aquisição Facultativa:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado total das Debêntures da Série DI e IPCA.

* As características acima contemplam o Terceiro Aditamento à Escritura 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

Em 28 de novembro de 2016, foi realizada assembleia geral de debenturistas, na qual restou autorizada: (i) outorga para terceiros, por meio da instituição de usufruto, pelo prazo de 10 (dez) anos, os direitos oriundos da exploração do estacionamento do “Shopping Bonsucesso”, empreendimento edificado no imóvel objeto da matrícula nº 85.516 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo (“usufruto”), desde que a garantia fiduciária de bem imóvel, registrada sob R. 20 da matrícula nº. 85.516 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP, permaneça constituída a Favor do Agente Fiduciário, como representante dos Debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

1ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$583.350,000000	R\$3.957,834911	R\$587.307,834911	R\$ 22.905.005,56
31/12/2015	R\$683.346,000000	R\$4.335,695067	R\$687.681,695067	R\$ 26.819.586,11

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
39	-	-	39

2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$ 809.366,268000	R\$ 7.701,566000	R\$ 817.067,834000	R\$ 31.865.645,53
31/12/2015	R\$ 885.988,929000	R\$ 8.174,022224	R\$ 894.162,951224	R\$ 34.872.355,10

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
39	-	-	39

EVENTOS REALIZADOS – 2016

1ª série

Data	Evento	Valor Unitário
16/01/2016	Remuneração	R\$ 9.136,740560
16/01/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/02/2016	Remuneração	R\$ 8.156,767315
16/02/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/03/2016	Remuneração	R\$ 8.908,941508
16/03/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/04/2016	Remuneração	R\$ 9.219,439378
16/04/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/05/2016	Remuneração	R\$ 7.853,99175900

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.

16/05/2016	Amortização	R\$ 8.333,00000000
16/06/2016	Remuneração	R\$ 8.986,050031
16/06/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/07/2016	Remuneração	R\$ 8.869,355357
16/07/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/08/2016	Remuneração	R\$ 8.352,166072
16/08/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/09/2016	Remuneração	R\$ 8.635,966010
16/09/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/10/2016	Remuneração	R\$ 7.739,888056
16/10/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/11/2016	Remuneração	R\$ 7.544,051569
16/11/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000
16/12/2016	Remuneração	R\$ 8.113,543073
16/12/2016	Amortização	R\$ 8.333,000000

2ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
16/05/2016	Remuneração	R\$ 33.297,303609
16/11/2016	Remuneração	R\$ 34.954,664176
16/11/2016	Amortização	R\$ 134.525,014000

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

AGENDA DE EVENTOS – 2017**1ª Série**

Data	Evento
16/01/2017	Remuneração (*)
16/01/2017	Amortização (*)
16/02/2017	Remuneração (*)
16/02/2017	Amortização (*)
16/03/2017	Remuneração (*)
16/03/2017	Amortização (*)
16/04/2017	Remuneração (*)
16/04/2017	Amortização (*)
16/05/2017	Remuneração
16/05/2017	Amortização
16/06/2017	Remuneração
16/06/2017	Amortização
16/07/2017	Remuneração
16/07/2017	Amortização
16/08/2017	Remuneração
16/08/2017	Amortização
16/09/2017	Remuneração
16/09/2017	Amortização
16/10/2017	Remuneração
16/10/2017	Amortização
16/11/2017	Remuneração
16/11/2017	Amortização

16/12/2017	Remuneração
16/12/2017	Amortização

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado

2ª Série

Data	Evento
16/05/2017	Remuneração
16/11/2017	Remuneração
16/11/2017	Amortização

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2016 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo com 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 do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplica à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2016 não foram realizadas alterações estatutárias, e tampouco publicadas informações relevantes pela Emissora.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2015	AV%	2016	AV%
ATIVO CIRCULANTE	4.851	1,85%	13.519	4,83%
Caixa e equivalentes de caixa	274	0,10%	19	0,01%
Contas a receber	2.932	1,12%	3.527	1,26%
Contas a receber - cessões	0	-	9.253	3,30%
Impostos a recuperar	240	0,09%	57	0,02%
Outras contas a receber	1.405	0,54%	663	0,24%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	125.398	47,84%	129.166	46,10%
Partes relacionadas	125.372	47,83%	127.982	45,68%
Depósitos Judiciais	26	0,01%	1.184	0,42%

PERMANENTE	131.883	50,31%	137.487	49,07%
Propriedades para investimento	131.699	50,24%	137.361	49,03%
Imobilizado	178	0,07%	120	0,04%
Intangível	6	0,00%	6	0,00%
TOTAL DO ATIVO	262.132	100%	280.172	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2015	AV%	2016	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	18.415	7,03%	20.246	7,23%
Fornecedores	170	0,06%	228	0,08%
Debêntures	9.636	3,68%	9.151	3,27%
Obrigações trabalhistas e tributárias	953	0,36%	1.308	0,47%
Impostos Parcelados	193	0,07%	397	0,14%
Receitas de cessões a apropriar	182	0,07%	2.005	0,72%
Outras contas a pagar	7.281	2,78%	7.157	2,55%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	60.861	23,22%	71.995	25,70%
Debêntures	49.043	18,71%	43.021	15,36%
Impostos Parcelados	856	0,33%	1.446	0,52%
Receitas de cessões a apropriar	273	0,10%	16.650	5,94%
Partes relacionadas	6.547	2,50%	6.656	2,38%
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	86	0,03%	0	-
Impostos diferidos	4.056	1,55%	4.222	1,51%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	182.856	69,76%	187.931	67,08%
Capital social	93.292	35,59%	93.292	33,30%
Reserva de lucros	89.564	34,17%	94.639	33,78%
TOTAL DO PASSIVO	262.132	100%	280.172	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2015	AV%	2016	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	11.231	100,47%	10.806	100,97%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-52	-0,47%	-104	-0,97%
(=) Resultado Bruto	11.179	100,00%	10.702	100,00%
(-) Despesas administrativas	-1.953	-17,47%	-1.315	-12,29%
(-) Ajuste a valor justo	-6.981	-62,45%	5.181	48,41%
(-) Outras receitas/ (despesas) operacionais líquidas	241	2,16%	349	3,26%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.486	22,24%	14.917	139,39%
Resultado financeiro líquido	-11.436	-102,30%	-9.675	-90,40%
(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	-8.950	-80,06%	5.242	48,98%
Imposto de renda e contribuição social	-82	-0,73%	0	-
Imposto de renda e contribuição social-diferidos	182	1,63%	-167	-1,56%
(=) Lucro/Prejuízo do período	-8.850	-79%	5.075	47%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,64 em 2015 e 1,55 em 2016

Liquidez Corrente: de 0,26 em 2015 e 0,67 em 2016

Liquidez Seca: de 0,26 em 2015 e 0,67 em 2016

Liquidez Imediata: de 0,01 em 2015 e 0,00 em 2016

Estrutura de Capitais:

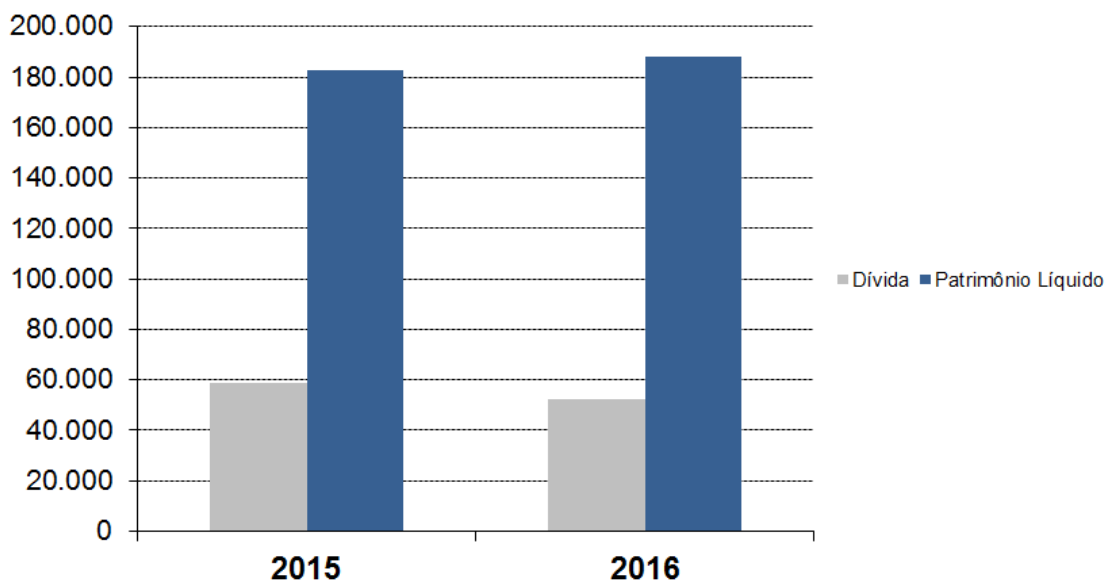
A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 43,35% em 2015 e 49,08% em 2016. O Índice de Composição do Endividamento variou de 23,23% em 2015 para 21,95% em 2016. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 72,12% em 2015 para 73,16% em 2016. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 105,57% em 2015 e 102,59% em 2016.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2015 foi de -3,38% enquanto que a de 2016 resultou em 1,81%. A Margem Líquida foi de -78,80% em 2015 contra 46,96% em 2016. O Giro do Ativo foi de 0,04 em 2015 enquanto em 2016 foi de 0,04. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -4,73% em 2015 contra 2,74% em 2016.

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: 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 2016.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalva.

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, cuja soma seja em valor 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; (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.

Além disso, a emissão possui garantia fidejussória prestada por General Shopping Brasil S.A.

	31/12/2016 (em milhares de reais)
Saldo Devedor	22.905
Patrimônio Líquido Fiadora	973.225

*As informações acima contemplam o 3º aditamento à escritura de emissão

Conta Vinculada:

No exercício de 2016, a Emissora cumpriu a garantia em relação ao Montante Mínimo. Esclarecemos que no mês de Novembro a Emissora não atingiu o Montante Mínimo necessário, entretanto isto não caracteriza descumprimento da garantia, pois para tanto, se faz necessário o acúmulo de dois meses não atingidos.

Data	Montante Mínimo
jan/16	R\$ 389.984,40
fev/16	R\$ 389.984,40
mar/16	R\$ 389.984,40
abr/16	R\$ 389.984,40
mai/16	R\$ 389.984,40
jun/16	R\$ 389.984,40
jul/16	R\$ 389.984,40
ago/16	R\$ 389.984,40
set/16	R\$ 389.984,40
out/16	R\$ 389.984,40
nov/16	R\$ 6.685.755,06
dez/16	R\$ 389.984,40

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”