

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

PBG S.A.

2ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	9
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS.....	9
GARANTIA.....	9
DECLARAÇÃO.....	10

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	PBG S.A (atual denominação da Portobello S.A)
Endereço da Sede:	Rodovia BR 101, Km 163, s/n CEP 88200-000 Tijucas - SC
Telefone / Fax:	(48) 3279-2208 / (48) 3279-2223
D.R.I.:	John Shojiro Suzuki
CNPJ:	83.475.913/0001-91
Auditor:	Deloitte Touche Tohmatsu
Atividade:	Construção Civil, Material de Construção e Decoração
Categoria de Registro:	Categoria A

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:

A Oferta estava automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação

Número de Emissão:

2ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações

Código do Ativo:

PTBL12/PTBL22

Código ISIN:

BRPTBLDBS026

BRPTBLDBS034

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A

Liquidante:

Itaú Unibanco S.A

Coordenador Líder:

Banco Bradesco BBI S.A

Data de Emissão:

26 de novembro de 2015

Data de Vencimento:

1ª série: 26 de novembro de 2022

2º série : 26 de novembro 2020

Quantidade de Debêntures:

2.000 (duas mil)

1ª Série: 1.000 (uma mil)

2ª Série: 1.000 (uma mil)

Número de Séries:

Duas

Valor Total da Emissão:

R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)

Valor Nominal:

1ª Série: R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

2ª Série: R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Real

Conversibilidade:

Não eram conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

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:

1ª série: 100% (cem por cento) do CDI + 3,55%

2ª série: 100% (cem por cento) do CDI + 3,15%

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

1ª Série

Data	Data
26/05/2016	26/11/2019
26/11/2016	26/05/2020
26/05/2017	26/11/2020
26/11/2017	26/05/2021
26/05/2018	26/11/2021
26/11/2018	26/05/2022
26/05/2019	26/11/2022

2ª Série

Data
26/05/2016
26/11/2016
26/05/2017
26/11/2017
26/05/2018
26/11/2018
26/05/2019
26/11/2019
26/05/2020
26/11/2020

Amortização:

1ª Série

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
26/11/2017	9,0909%
26/05/2018	9,0909%
26/11/2018	9,0909%
26/05/2019	9,0909%
26/11/2019	9,0909%
26/05/2020	9,0909%
26/11/2020	9,0909%
26/05/2021	9,0909%
26/11/2021	9,0909%
26/05/2022	9,0909%
26/11/2022	Saldo do Valor Nominal

2ª Série

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
26/11/2017	14,2857%
26/05/2018	14,2857%
26/11/2018	14,2857%
26/05/2019	14,2857%
26/11/2019	14,2857%
26/05/2020	14,2857%
26/11/2020	Saldo do Valor Nominal

Fundo de Amortização:

Não foi constituído Fundo de Amortização das Debêntures

Prêmio:

Haverá pagamento de prêmio na hipótese de Resgate Antecipado Total e Amortização Extraordinária, conforme abaixo:

Período a contar da Data de Emissão	Prêmio Flat
Até 24 meses (inclusive)	2,00%
De 24 meses (exclusive) até 48 meses (inclusive)	1,50%
De 48 meses (exclusive) até 72 meses (inclusive)	1,00%
De 72 meses (exclusive) até 84 meses (inclusive)	0,75%

Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

Era possível a qualquer tempo

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos por meio da Emissão foram destinados (i) ao alongamento do perfil de endividamento da Emissora, com relação a vencimentos de dívidas nos anos de 2015 e 2016; e o saldo remanescente (ii) à utilização como reforço de caixa da Emissora.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Em assembleia geral de debenturistas, realizada em 21 de junho de 2018, foi deliberado e aprovado: (i) autorizar a Companhia a outorgar, no âmbito da 3ª Emissão, hipoteca em 2º (segundo) grau do imóvel de titularidade da Companhia, inscrito no Ofício de Registro de Imóvel de Marechal Deodoro, Estado de Alagoas, sob a matrícula nº 14.005; (ii) orientar o Agente Fiduciário a não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, tendo em vista o disposto no item (h) da Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão. A presente autorização refere-se unicamente à outorga da hipoteca em 2º (segundo) grau prevista, não estando, portanto, a Emissora, autorizada a descumprir outras obrigações por ela assumidas na Escritura de Emissão; (iii) autorizar o Agente Fiduciário a celebrar o aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Depositário de que trata a Cláusula 4.11.1(i) da Escritura de Emissão, o qual passou a prever que, sujeito à implementação da condição suspensiva consistente no resgate antecipado total das Debêntures, a conta vinculada objeto do Contrato de Depositário passará a compor garantia no âmbito da 3ª Emissão; (iv) considerando que a Emissora pretendia realizar o Resgate Antecipado Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão, (a) a renúncia pelos debenturistas Banco Bradesco S.A. e Itaú Unibanco S.A. ao recebimento do prêmio de resgate antecipado previsto na Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão, e (b) a concordância do debenturista Banco Santander (Brasil) S.A. em receber um prêmio de resgate flat de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), ao invés de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre a fração do saldo do Valor Nominal Unitário correspondente às debêntures por ele detidas; (v) autorizar a realização do Resgate Antecipado Total das Debêntures mediante comunicação escrita prévia com 3 (três) dias úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Total; e (vi) autorizar o Agente Fiduciário a assinar todos os documentos e realizar demais atos necessários para o cumprimento integral das deliberações objeto dos itens acima como representante dos Debenturistas, incluindo, mas não se limitando a, o cumprimento de qualquer exigência formulada pelo Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Deodoro para averbação da hipoteca em 2º (segundo) grau.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES**1ª Série**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-

RELATÓRIO ANUAL 2018

31/12/2017	R\$90.909,10000000	R\$896,77281694	R\$91.805,87281694	R\$ 91.805,872,82
------------	--------------------	-----------------	--------------------	-------------------

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.000	1.000	-	-

2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
31/12/2017	R\$85.714,30000000	R\$813,62824989	R\$86,527,92824989	R\$ 86,527,928,25

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.000	1.000	-	-

EVENTOS REALIZADOS

1ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
26/05/2018	Remuneração	R\$4.565,71609293
26/05/2018	Amortização	R\$ 9,090,90000000
29/06/2018	Resgate Antecipado Total - Remuneração	R\$726,25581593
29/06/2018	Resgate Antecipado Total - Amortização	R\$81.818,20000000
29/06/2018	Resgate Antecipado Total - Prêmio	R\$ 613,63650000

2ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
26/05/2018	Remuneração	R\$4.133,54383178
26/05/2018	Amortização	R\$ 14,285,70000000
29/06/2018	Resgate Antecipado Total - Remuneração	R\$608,58160057
29/06/2018	Resgate Antecipado Total - Amortização	R\$71.428,60000000
29/06/2018	Resgate Antecipado Total - Prêmio	R\$ 535,71450000

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

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

A assembleia geral de debenturistas datada de 11 de agosto de 2016 alterou os Índices Financeiros, conforme disposta abaixo:

(i) O índice obtido da divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA (conforme definidos abaixo) não poderá ser superior a:

Informações Financeiras referentes aos períodos findos em	Índice
31.12.2015	3,35 vezes
30.03.2016 e 30.06.2016	3,00 vezes
30.09.2016 e 31.12.2016	4,50 vezes
30.03.2017	4,25 vezes
30.06.2017	4,00 vezes

30.09.2017	3,75 vezes
31.12.2017	3,50 vezes
30.03.2018 e 30.06.2018	3,25 vezes
30.09.2018 e 31.12.2018	3,00 vezes
30.03.2019, 30.06.2019, 30.09.2019 e 31.12.2019, 30.03.2020, 30.06.2020, 30.09.2020, 31.12.2020, 30.03.2021, 30.06.2021, 30.09.2021 e 31.12.2021	2,50 vezes
a partir de 30.03.2022	3,00 vezes

e;

(ii) O índice obtido da divisão entre Ativo Circulante pelo Passivo Circulante (conforme definido abaixo) não poderá ser inferior a 1,15 vezes, em nenhuma Data de Apuração;

Onde:

"Dívida Líquida" significa o montante de Dívida Bruta deduzido (i) do saldo de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata, exceto se em garantia a obrigações não financeiras e (ii) ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos).

"Dívida Bruta" significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados para obrigações de terceiros que não integrantes do grupo econômico da Emissora, mútuos, arrendamento mercantil e/ou leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional. Inclui também os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos).

"EBITDA" significa, com relação aos 12 (doze) meses anteriores ao período objeto de apuração, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e em bases consolidadas, o somatório: (i) do lucro/prejuízo, descontado o Resultado Não Operacional, antes de deduzidos os impostos, outros tributos, contribuições e participações minoritárias, (ii) das despesas de depreciação e amortização, e (iii) das Despesas Financeiras deduzidas das Receitas Financeiras.

<i>*em milhares de Reais</i>	1tri/18
(1) Dívida Líquida	435.326
(2) EBITDA	170.751
(3) Ativo Circulante	511.204
(4) Passivo Circulante	422.284
(i) (1) / (2) <= 3,0	2,55
(ii) (3) / (4) >= 1,15	1,21

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 atua na seguinte emissão de valores mobiliários da própria Emissora:

Emissão:	3ª emissão
----------	------------

Valor da Emissão:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Quantidade de Debêntures:	300.000 (trezentas mil) Debêntures em 2 (duas) séries
Espécie:	As debêntures são da espécie com garantia real, e contam adicionalmente com garantia fidejussória.
Vencimento:	1ª Série - 27 de junho de 2021 2ª Série - 27 de junho de 2023
Garantias:	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Centralizadora; e Hipoteca, em 2º grau, de imóvel da Companhia
Remuneração:	1ª Série - CDI + 2,20% a.a. 2ª Série - CDI + 2,75% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente Emissão não possuía Classificação de Risco.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

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 até o resgate antecipado total das debêntures, que ocorreu em 29 de junho de 2018.

GARANTIA

As Debêntures eram da espécie com garantia real e adicional fidejussória representada por:

a) cessão fiduciária: (i) dos recebíveis da Emissora decorrentes de boletos emitidos nos termos dos contratos de prestação de serviço de cobrança, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, com medição mínima periódica de agenda de recebíveis registrados que deveria corresponder a 20% (vinte por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, e eventuais encargos, (ii) de conta vinculada de titularidade da Emissora e movimentável única e exclusivamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Administração de Contas, que deveria receber todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios independente de origem;

b) hipoteca em 1º (primeiro) grau de imóveis operacionais e não operacionais, conforme listados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, quais sejam:

IMÓVEL (Matrícula)	VALOR DE MERCADO*	VALOR VENDA FORÇADA
7.479 – Tijucas/SC 6.280 – Tijucas/SC 6.279 – Tijucas/SC	R\$ 21.000.000,00	R\$ 14.000.000,00
23.175 – Porto Belo/SC 11.121 – Porto Belo/SC	R\$1.430.000,00	R\$1.000.000,00

10.380 – Porto Belo/SC 11.122 – Porto Belo/SC	R\$ 12.050.000,00	R\$ 8.435.000,00
14.005 – Marechal Deodoro/AL	R\$ 89.200.00,00	R\$ 62.440.000,00

*Valores obtidos através dos Laudos de Avaliação emitidos em 07.10.15 pela empresa Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda.

c) Adicionalmente, as debêntures contavam com a fiança prestada pela Portobello Shop S.A, CNPJ nº 05.345.379/0001-95. A garantia fidejussória foi devidamente constituída e permanece exequível dentro dos limites da garantia fidejussória, conforme quadro abaixo:

A fiança poderia 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

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures cumprimos todos os deveres e atribuições constantes na Escritura de Emissão até o resgate total das debêntures, que ocorreu em 29 de junho de 2018, o qual ensejou a quitação integral das debêntures por parte da Emissora.

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"

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

PBG S.A.

3ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	7
AGENDA DE EVENTOS 2019.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	8
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	10
GARANTIA.....	11
DECLARAÇÃO.....	12

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	PBG S.A
Endereço da Sede:	Rodovia BR 101, Km 163, s/n, Centro CEP 88200-000, Tijucas - SC
Telefone / Fax:	(48) 3279-2222
D.R.I.:	John Shojiro Suzuki
CNPJ:	83.475.913/0001-91
Auditor:	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
Atividade:	Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº:**

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação

Número de Emissão:

3ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

PTBL13/PTBL23

Código ISIN:

BRPTBLDBS042

Escriturador:

Banco Bradesco S.A

Liquidante:

Banco Bradesco S.A

Coordenador Líder:

Banco Itau BBA S.A

Data de Emissão:

27 de junho de 2018

Data de Vencimento:

1ª série: 27 de junho de 2021

2ª série : 27 de junho de 2023

Quantidade de Debêntures:

300.000 (trezentas mil)

1ª Série: 150.000 (cento e cinquenta mil)

2ª Série: 150.000 (cento e cinquenta mil)

Número de Séries:

Duas Séries

Valor Total da Emissão:

R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Real com garantia adicional fidejussória

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 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 – Segmento CETIP UTVM

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

1ª série: 100% (cem por cento) do CDI + 2,20% a.a.

2ª série: 100% (cem por cento) do CDI + 2,75% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:**1ª Série**

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
27/12/2018
27/06/2019
27/12/2019
27/06/2020

27/12/2020
Data de Vencimento da Primeira Série

2ª Série

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
27/12/2018
27/06/2019
27/12/2019
27/06/2020
27/12/2020
27/06/2021
27/12/2021
27/06/2022
27/12/2022
Data de Vencimento da Segunda Série

Amortização:**1ª Série**

Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado
27/06/2020	33.3333%
27/12/2020	33.3333%
Data de Vencimento da Primeira Série	33.3334%

2ª Série

Data de Amortização do Principal	Percentual a ser Amortizado
27/06/2022	33.3333%
27/12/2022	33.3333%
Data de Vencimento da Segunda Série	33.3334%

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, resgatar antecipadamente a (i) integralidade das Debêntures ou (ii) a integralidade das Debêntures de uma determinada Série, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação escrita com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data do pretendido resgate (“Resgate Antecipado Total”).

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados ao resgate da totalidade da 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora ("Resgate Antecipado Total da 2ª Emissão") e reperfilamento de outros passivos da Emissora.

Conforme informações prestadas pela Emissora, declarou que destinou os recursos decorrentes da 3ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em duas série, para distribuição pública com esforços restritos, da PBG S.A., nos termos do disposto no inciso VII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/206, conforme o detalhamento abaixo:

Resgate da totalidade da 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora 1ª Série	R\$ 82.544.455,82
Resgate da totalidade da 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora 2ª Série	R\$ 72.037.181,60
Reperfilamento de outros passivos da Emissora	R\$ 145.418.362,58
Total	R\$ 300.000.000,00

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas Assembleias Gerais de Debenturistas no exercício de 2018.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

1ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$1.000,00000000	R\$0,66527000	R\$1.000,66527000	R\$ 150.099.790,50

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
150.000	-	-	150.000

2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$1.000,00000000	R\$0,70789599	R\$1.000,70789599	R\$ 150.106.184,40

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
150.000	-	-	150.000

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.

EVENTOS REALIZADOS 2018

1ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
27/12/2018	Remuneração	R\$42,06991200

2ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
27/12/2018	Remuneração	R\$44,82564600

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

AGENDA DE EVENTOS 2019

1ª Série

Data	Evento
27/06/2019	Remuneração
27/12/2019	Remuneração

2ª Série

Data	Evento
27/06/2019	Remuneração
27/12/2019	Remuneração

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

A Companhia deve atender o índice financeiro descrito abaixo, a ser apurado trimestralmente:

Dívida Líquida / EBITDA menor ou igual a 3,0x

Onde:

"**Dívida Líquida**" significa o montante de Dívida Bruta deduzido (1) do saldo de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata, exceto se em garantia a obrigações não financeiras e (2) ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos).

"**Dívida Bruta**" significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados para obrigações de terceiros que não integrantes do grupo econômico da Emissora, mútuos, arrendamento mercantil e/ou leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional. Inclui também os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos).

"**EBITDA**" significa, com relação aos 12 (doze) meses anteriores ao período objeto de apuração, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e em bases consolidadas, o somatório: (1) do lucro/prejuízo líquido, descontado o Resultado Não Operacional, antes de deduzidos os impostos, outros tributos, contribuições e participações minoritárias, (2) das despesas de depreciação e amortização, e (3) das Despesas Financeiras deduzidas das Receitas Financeiras.

<i>em milhares de Reais</i>	2T18	3T18	4T18
1 Dívida Líquida	480.431	495.464	513.013
2 EBITDA	281.683	261.248	288.013
(i) (1)/(2) ≤ 3,00	1,71	1,90	1,78

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 outras 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.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Com base nos atos societários de 2018, a companhia aumentou o capital social passando de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões) para R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), portanto alterando o Art. 7º do Estatuto Social da Cia, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de 30 de abril de 2018.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
ATIVO CIRCULANTE	522.623	41,74%	563.867	34,76%
Caixa e equivalentes de caixa	94.379	7,54%	82.624	5,09%
Contas a receber de clientes	218.412	17,44%	239.463	14,76%
Estoques	179.323	14,32%	213.791	13,18%
Adiantamentos a fornecedores	5.136	0,41%	7.385	0,46%
Tributos a Recuperar	15.922	1,27%	10.201	0,63%
Dividendos a receber	0	-	-	-
Despesas antecipadas	1.720	0,14%	1.598	0,10%
Outros	7.731	0,62%	8.805	0,54%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	729.385	58,26%	1.058.288	65,24%
Créditos com outras pessoas ligadas	94.651	7,56%	97.941	6,04%
Depósitos judiciais	93.501	7,47%	116.980	7,21%
Recebíveis da Eletrobrás	12.821	1,02%	12.821	0,79%
Tributos a recuperar	6.407	0,51%	5.287	0,33%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	522	0,04%	4.353	0,27%
Ativos judiciais	45.969	3,67%	317.506	19,57%
Ativo atuarial	5.758	0,46%	9.675	0,60%
Aplicações financeiras vinculadas	6.938	0,55%	7.251	0,45%
Outros	2.359	0,19%	7.256	0,45%

RELATÓRIO ANUAL 2018

Investimentos	298	0,02%	298	0,02%
Imobilizado	440.595	35,19%	458.331	28,25%
Intangível	19.566	1,56%	20.589	1,27%
TOTAL DO ATIVO	1.252.008	100%	1.622.155	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	414.310	33,09%	404.068	24,91%
Fornecedores	114.569	9,15%	124.874	7,70%
Cessão com crédito fornecedores	35.127	2,81%	45.956	2,83%
Empréstimos e financiamentos	98.678	7,88%	99.760	6,15%
Debêntures	47.724	3,81%	1.961	0,12%
Parcelamento de obrigações tributárias	14.126	1,13%	10.793	0,67%
Impostos, taxas e contribuições	15.273	1,22%	4.738	0,29%
Imposto de renda e contribuição social a recolher	1.758	0,14%	10.315	0,64%
Dividendos a pagar	6.035	0,48%	23.457	1,45%
Adiantamentos de clientes	12.615	1,01%	16.457	1,01%
Obrigações sociais e trabalhistas	31.330	2,50%	36.734	2,26%
Provisão para participação nos lucros	4.289	0,34%	1.264	0,08%
Contas a pagar de investimentos	19.049	1,52%	11.533	0,71%
Outros	13.737	1,10%	16.226	1,00%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	552.638	44,14%	855.967	52,77%
Fornecedores	78.496	6,27%	101.268	6,24%
Empréstimos e financiamentos	239.180	19,10%	200.258	12,35%
Debêntures	127.979	10,22%	293.658	18,10%
Provisões cíveis, trabalhistas, previd. e tributárias	28.214	2,25%	139.605	8,61%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.186	1,13%	1.965	0,12%
Parcelamento de obrigações tributárias	62.648	5,00%	53.574	3,30%
Provisão perdas em investimentos	0	-	0	-
Provisão para incentivo de longo prazo	1.935	0,15%	162	0,01%
Dívidas com Pessoas Ligadas	0	-	62.008	3,82%
Outros LP	0	-	3.469	0,21%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	285.060	22,77%	362.120	22,32%
Capital social realizado	130.000	10,38%	140.000	8,63%
Reservas de lucros	143.988	11,50%	235.960	14,55%
Ajuste de avaliação patrimonial	-4.172	-0,33%	-13.852	-0,85%
Dividendos adicionais propostos	15.232	1,22%	0	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	12	0,00%	12	0,00%
TOTAL DO PASSIVO	1.252.008	100%	1.622.155	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	1.023.937	245,54%	1.054.190	259,91%
(-) Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-606.917	-145,54%	-648.590	-159,91%
(=) Resultado Bruto	417.020	100,00%	405.600	100,00%
(-) Despesas com vendas	-246.510	-59,11%	-285.619	-70,42%
(-) Despesas gerais e adm.	-35.877	-8,60%	-45.458	-11,21%
(+) Outras receitas operacionais	14.373	3,45%	169.881	41,88%
(-) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	149.006	35,73%	244.404	60,26%
(+) Receitas Financeiras	24.892	5,97%	11.218	2,77%
(-) Despesas Financeiras	-92.896	-22,28%	-68.534	-16,90%
Variação cambial líquida	-10	0,00%	9.225	2,27%

(-) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	80.992	19,42%	196.313	48,40%
IR e CS sobre o Lucro	-16.822	-4,03%	-62.002	-15,29%
(-) Resultado Líq. Operações Continuadas	64.170	15,39%	134.311	33,11%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	0	-	0	-
(-) Lucro/Prejuízo do período	64.170	15,39%	134.311	33,11%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,82 em 2017 e 0,91 em 2018

Liquidez Corrente: de 1,26 em 2017 e 1,40 em 2018

Liquidez Seca: de 0,83 em 2017 e 0,87 em 2018

Liquidez Imediata: de 0,23 em 2017 e 0,20 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 339,21% em 2017 e 347,96% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 42,85% em 2017 para 32,07% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 161,53% em 2017 para 132,34% em 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 87,07% em 2017 e 86,88% em 2018.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de 5,13% enquanto que a de 2018 resultou em 8,28%. A Margem Líquida foi de 6,27% em 2017 contra 12,74% em 2018. O Giro do Ativo foi de 0,82 em 2017 enquanto em 2018 foi de 0,65. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 22,51% em 2017 contra 37,09% 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)

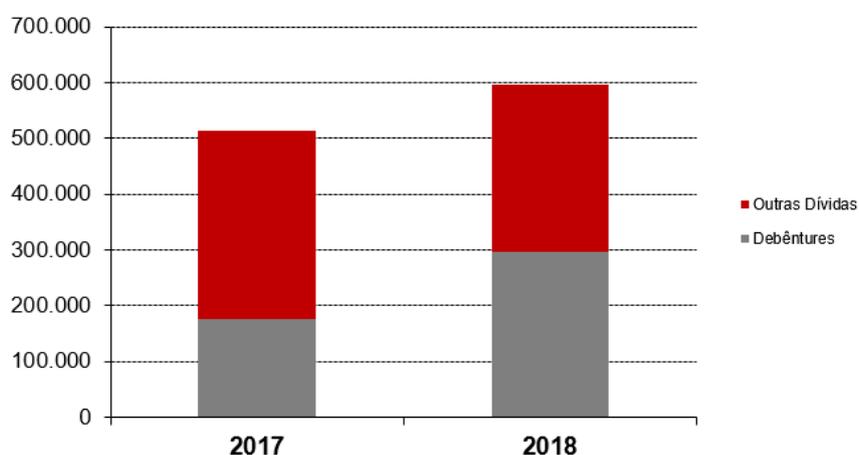
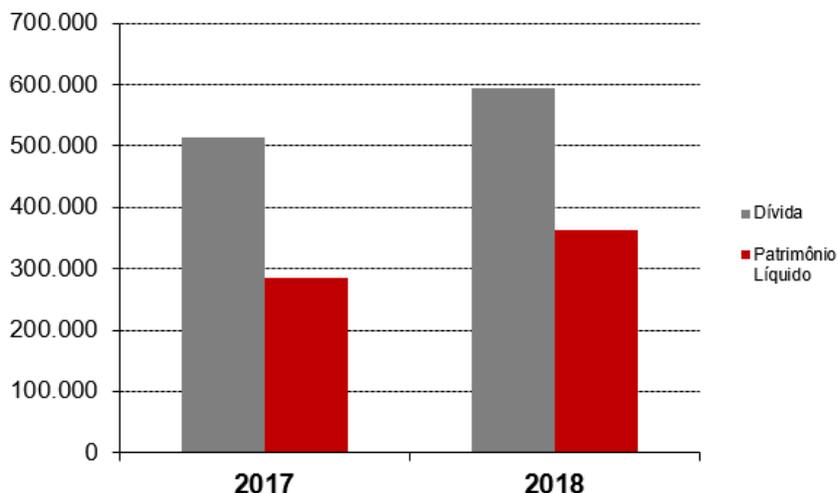


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



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 de 31 de dezembro de 2018 da Emissora foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu, cujo parecer não apresentou ressalva.

GARANTIA

As Debêntures são da espécie com garantia real e adicional fidejussória representada por:

a) cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes de boletos emitidos nos termos dos contratos de prestação de serviço de cobrança, com medição mínima periódica de agenda de recebíveis registrados que deverá corresponder a 15% (quinze por cento) do saldo do valor total da emissão;

(b) de conta vinculada de titularidade da emissora que deverá receber todos os recursos decorrentes da agenda de recebíveis registrados, independente da origem; e

c) hipoteca em 1º (primeiro) grau do imóvel, conforme listados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, qual seja:

IMÓVEL (Matrícula)	VALOR DE MERCADO*	VALOR VENDA FORÇADA	CONSTITUIÇÃO
14.005 – Marechal Deodoro/AL	R\$ 95.000.000,00	R\$ 66.000.000,00	Concluída

*Valores obtidos através dos Laudos de Avaliação emitidos em maio 2018 pela empresa Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda.

c) Adicionalmente, as debêntures contam com a fiança prestada pela Portobello Shop S.A, CNPJ nº 05.345.379/0001-95. A garantia fidejussória foi devidamente constituída e permanece exequível dentro dos limites da garantia fidejussória, conforme quadro abaixo, ressaltamos apenas que o patrimônio líquido da Fiadora é inferior ao saldo devedor da emissão no fechamento do exercício de 2018:

31/12/2018 (R\$ Mil)	
Saldo Devedor da Emissão	300.206

PL da Portobello Shop S.A.	480
----------------------------	-----

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.

Conta Vinculada:

Data	Série	Preço Unitário	Valor Total	Montante Mínimo	Recebíveis + Conta
10/07/2018	1ª	R\$ 1.002,327790	R\$ 150.349.168,50	R\$ 45.108.113,09	R\$ 45.642.724,91
10/07/2018	2ª	R\$ 1.002,477236	R\$ 150.371.585,40		
09/08/2018	1ª	R\$ 1.009,679034	R\$ 151.451.855,10	R\$ 45.449.592,52	R\$ 48.628.057,30
09/08/2018	2ª	R\$ 1.010,302856	R\$ 151.545.428,40		
12/09/2018	1ª	R\$ 1.017,422078	R\$ 152.613.311,70	R\$ 45.809.360,71	R\$ 49.502.849,81
12/09/2018	2ª	R\$ 1.018,549509	R\$ 152.782.426,35		
09/10/2018	1ª	R\$ 1.023,865553	R\$ 153.579.832,95	R\$ 46.108.812,33	R\$ 49.430.800,97
09/10/2018	2ª	R\$ 1.025,414995	R\$ 153.812.249,25		
12/11/2018	1ª	R\$ 1.031,383154	R\$ 154.707.473,10	R\$ 46.458.252,86	R\$ 49.224.772,92
12/11/2018	2ª	R\$ 1.033,428084	R\$ 155.014.212,60		
11/12/2018	1ª	R\$ 1.038,265214	R\$ 155.739.782,10	R\$ 46.778.225,42	R\$ 49.164.329,05
11/12/2018	2ª	R\$ 1.040,767027	R\$ 156.115.054,05		

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 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"