

# RELATÓRIO ANUAL EXERCÍCIO 2014



▶ PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
5ª Emissão de Debêntures Simples



**ÍNDICE**

|  |    |
|--|----|
| CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....                             | 3  |
| CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....                                 | 3  |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....                                     | 6  |
| ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS .....                               | 7  |
| POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES .....                                     | 7  |
| EVENTOS REALIZADOS 2014 .....                                    | 8  |
| AGENDA DE EVENTOS – 2015 .....                                   | 8  |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA .....                          | 8  |
| ORGANOGRAMA .....  | 9  |
| EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES .....                | 9  |
| PARTICIPAÇÃO NO MERCADO .....                                    | 10 |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....                                     | 11 |
| ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS .....                                    | 11 |
| INFORMAÇÕES RELEVANTES .....                                     | 11 |
| PRINCIPAIS RUBRICAS .....  | 13 |
| COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA ..... | 14 |
| GARANTIA .....   | 15 |
| PARECER .....  | 16 |
| DECLARAÇÃO .....   | 16 |

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Denominação Comercial:</b> | PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.                                      |
| <b>Endereço da Sede:</b>      | Rua da Quitanda, 86, 4º andar (parte) – Centro<br>CEP: 20.097-902 – Rio de Janeiro/RJ |
| <b>Telefone / Fax:</b>        | (21) 3504-3800 / (21) 3504-3849   |
| <b>D.R.I.:</b>                | Marco Racy Kheirialiah  |
| <b>CNPJ:</b>                  | 02.950.811/0001-89  |
| <b>Auditor:</b>               | KPMG Auditores Independentes  |
| <b>Atividade:</b>             | Emp. Adm. Participações – Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração                  |
| <b>Categoria de Registro:</b> | Categoria A   |
| <b>Publicações:</b>           | Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro E Valor Econômico                          |

---

**CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

**Registro CVM nº:**

Dispensa de registro em 20 de abril de 2009, com fulcro no artigo 5º, inciso II, da instrução CVM nº 400/03;

**Número da Emissão:**

5ª Emissão;

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias;

**Código do Ativo:**

CETIP: PDGP15;

**Código ISIN:**

BRPDGRDBS034

**Banco Mandatário:**

Banco Itaú S.A;

**Instituição Depositária ou Escrituradora:**

Itaú Corretora de Valores S.A;

**Coordenador Líder:**

Banco Votorantim S.A;

**Data de Emissão:**

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures é o dia 23 de setembro de 2010;

**Data de Vencimento:**

As debêntures vencerão em 01 de agosto de 2016;

**Quantidade de Debêntures:**

Foram emitidas 600 (seiscentas) debêntures;

**Número de Séries:**

A presente emissão foi emitida em série única;

**Valor Total da Emissão:**

O valor total da Emissão é de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na data de emissão;

**Valor Nominal:**

O valor nominal unitário das debêntures, na data de emissão, é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

**Forma:**

As debêntures são da forma, nominativas e escriturais;

**Espécie:**

As debêntures são da espécie com garantia real;

**Conversibilidade:**

As debêntures não são 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 registradas para colocação no mercado primário, por meio do SDT, sendo a distribuição liquidada e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures foram registradas para custódia eletrônica no mercado secundário através do SND, atualmente administrado e operacionalizado pela CETIP, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário. O posterior registro para negociação das Debêntures em bolsa ou mercado de balcão organizado sujeitar-se-á necessariamente ao registro prévio na CVM, conforme disposto na Instrução CVM nº 400.

**Atualização do Valor Nominal:**

Não se aplica à presente emissão;

**Pagamento da Atualização:**

Não se aplica à presente emissão;

**Remuneração:**

As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma pro rata temporis por dias úteis, acrescida de um cupom inicial de 8,16% ao ano, base 252 dias úteis, calculado de forma pro rata temporis, revisado a cada Período de Capitalização, conforme disposto no item 4.11.2 da Escritura de Emissão, ambos em regime de

capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

**Pagamento da Remuneração:**

O pagamento da Remuneração será feito em parcelas semestrais e consecutivas, onde a primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de fevereiro de 2011, sendo as demais devidas semestralmente, nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 da Escritura de Emissão (cada data de pagamento de Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”):

| <b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b> |                         |
|---|-------------------------|
| 1º de fevereiro de 2011                                 | 1º de agosto de 2011    |
| 1º de fevereiro de 2012                                 | 1º de agosto de 2012    |
| 1º de fevereiro de 2013                                 | 1º de agosto de 2013    |
| 5º de agosto de 2013                                    | 1º de fevereiro de 2014 |
| 1º de agosto de 2014                                    | 1º de fevereiro de 2015 |
| 1º de agosto de 2015                                    | 1º de fevereiro de 2016 |
| 1º de agosto de 2016                                    |                         |

**Amortização:**

O valor nominal das Debêntures será amortizado nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 da escritura de emissão (cada data de pagamento, uma “Data de Amortização de Principal”).

| <b>Datas e Porcentagens referentes ao Pagamento do Principal</b>                                      |  |
|---|--|
| 1º de agosto de 2013 - 5% (cinco por cento)   | 5º de agosto de 2013 - 15% (quinze por cento)  |
| 1º de fevereiro de 2014 – 6,667% (seis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos por cento)  | 1º de agosto de 2014 - 6,667% (seis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos por cento)  |
| 1º de fevereiro de 2015 – 18,333% (dezoito inteiros e trezentos e trinta e três centésimos por cento) | 1º de agosto de 2015 – 18,333% (dezoito inteiros e trezentos e trinta e três centésimos por cento) |
| 1º de fevereiro de 2016 – 18,333% (dezoito inteiros e trezentos e trinta e três centésimos por cento) | 1º de agosto de 2016 – 11,667% (onze inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos por cento) |

**Fundo de Amortização:**

Não foi constituído Fundo de Amortização à presente emissão;

**Amortização Antecipada:**

A Emissão poderá ser amortizada antecipadamente, total, limitado a 90% (noventa por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação, ou parcialmente, neste caso, desde que seja amortizado, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação.

**Prêmio:**

Será devido caso ocorra a Amortização Antecipada;

**Repactuação:**

Não se aplica à presente emissão;

**Aquisição Facultativa:**

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis, desde a Data da Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, observando o disposto

no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto deste procedimento poderão: (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, devendo no primeiro caso, ser objeto de aditamento a presente Escritura.

**Resgate Antecipado:**

Não se aplica à presente emissão.

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Através desta 5ª emissão foram captados R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), os quais foram liberados integralmente, acrescidos dos juros, à Companhia no montante de R\$ 617.189.803,07 (seiscentos e dezessete milhões, cento e oitenta e nove mil, oitocentos e três reais e sete centavos), visando financiamento dos empreendimentos abaixo, nos termos da Escritura de Emissão:

| Valor (R\$)       | Empreendimento               | SPE   | CNPJ               |
|-------------------|------------------------------|---|--------------------|
| R\$ 38.177.128,32 | Central View Residence       | GOLD ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (FILIAL-CPS)                 | 09.184.641/0001-18 |
| R\$ 46.925.874,67 | Residencial Torres do Bonfim | GOLD ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (FILIAL-CPS)                 | 09.184.641/0001-18 |
| R\$ 39.347.345,26 | Alameda das Magnólias        | GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                              | 10.899.983/0001-01 |
| R\$ 27.225.941,06 | Alameda das Tulipas          | GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                              | 10.899.983/0001-01 |
| R\$ 30.206.875,40 | Villagio do Sol              | GOLD POLÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                              | 09.204.372/0001-04 |
| R\$ 94.617.753,72 | Praça da Lua                 | GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                                 | 08.982.379/0001-94 |
| R\$ 64.852.183,41 | Praça do Sol                 | GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                                 | 08.982.379/0001-94 |
| R\$ 70.181.583,15 | Praça das Águas              | GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                                 | 08.982.379/0001-94 |
| R\$ 43.487.657,62 | Praça do Mirante             | GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                                 | 08.982.379/0001-94 |
| R\$ 21.029.033,72 | Alameda das Hortências       | GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                              | 10.899.983/0001-01 |
| R\$ 13.477.474,62 | Vista Arboris Residencial    | ARARAJUBA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                                | 08.346.093/0001-12 |
| R\$ 26.122.815,47 | Vista Arboris Mistral        | ARARAJUBA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA                                | 08.346.093/0001-12 |
| R\$ 17.037.140,79 | Family Club                  | CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA  | 08.896.766/0001-08 |
| R\$ 17.550.540,37 | Casas do Campo               | CHL LXXXII INCORPORAÇÕES LTDA   | 11.681.741/0001-00 |
| R\$ 4.347.903,84  | Urbe                         | PDG SP 15 INCORPORAÇÕES SPE LTDA  | 11.864.661/0001-81 |
| R\$ 31.638.728,63 | Magnum Residencial           | GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA                                     | 11.405.512/0001-54 |
| R\$ 15.060.186,36 | Residencial Vitale           | API SPE 60 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA | 09.133.263/0001-43 |
| R\$ 15.903.636,67 | Residencial Novitá           | AGRA KAUAI INCORPORADORA LTDA   | 08.974.309/0001-94 |

### ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 16 de março de 2015, foram aprovados os seguintes itens: (i) o Compartilhamento de Garantias, que passa a vigor a partir da presente data, para todos os fins; (ii) a Comunicação entre Contas Cedidas, que, igualmente ao Compartilhamento de Garantias, passa a vigor a partir da presente data (16.03.2015), para todos os fins; (iii) que, após o resgate integral ou vencimento final das Debêntures da 3ª Emissão, as garantias das Debêntures da 3ª Emissão passem a integrar, automaticamente, o rol de garantias das Debêntures da 5ª Emissão, inclusive para fins de cálculo do Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 5ª Emissão; ficando os Recebíveis e o saldo das Contas Cedidas que excederem ao Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 5ª Emissão liberados para livre movimentação; (iv) que os relatórios de acompanhamento do Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 5ª Emissão elaborados pela SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A. consolidem o acompanhamento do Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 3ª Emissão; e (v) a celebração do Contrato de Compartilhamento de Garantias e dos Aditamentos.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 13 de outubro de 2014, foram aprovados os seguintes itens: (i) Alteração da Escritura para (a) alterar o conceito de definição “Dívida SFH” conforme estabelecida no subitem (vi) do item (p), da Cláusula 6.2.1 da Escritura, e (b) alterar o Anexo 1 da Escritura incluir a definição de “3ª Emissão de Debêntures” dentre as definições aplicáveis à Escritura, conforme; e (ii) celebrar um aditamento à Escritura para promover as modificações decorrentes destas aprovações.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 18 de junho de 2014, foram aprovados os seguintes itens: a prorrogação do prazo para inclusão de novos Empreendimentos Financiados em adição ou substituição a Empreendimentos Financiados originais para 01 de agosto de 2014, ficando a redação da Cláusula 3.9.6 da Escritura, em decorrência disso, alterada; o ajuste da definição de “Recebíveis Não Financiados” no Anexo 1 à Escritura e do Anexo I ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos; Em razão da alteração da definição de “Recebíveis Não Financiados”, a Cláusula 4.4.7.1 da Escritura será alterada para ajustar a proporção de Recebíveis Não Financiados a ser considerada para cálculo do Índice de Cobertura Mínimo; a celebração de um aditamento à Escritura e ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos para promover as modificações mencionadas nos itens acima.

### POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

| Data       | Valor Nominal     | Juros            | Preço Unitário    | Financeiro         |
|------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| 31/12/2014 | R\$666.660,000000 | R\$27.833,210998 | R\$694.493,210998 | R\$ 416.695.926,60 |
| 31/12/2013 | R\$800.000,000000 | R\$29.914,438400 | R\$829.914,438400 | R\$497.948.663,04  |

| Emitidas | Resgatadas | Canceladas | Adquiridas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|------------|------------|---------------|---------------|
| 600      | -          | -          | -          | -             | 600           |

\*O Agente Fiduciário não é responsável pelo cálculo do preço unitário debêntures. Os valores ora informados correspondem a nossa interpretação da Escritura de Emissão e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

**EVENTOS REALIZADOS 2014**

| Data       | Evento      | Valor Unitário    |
|------------|-------------|-------------------|
| 01/02/2014 | Remuneração | R\$ 37.074,659200 |
| 01/02/2014 | Amortização | R\$ 66.670,000000 |
| 01/08/2014 | Remuneração | R\$ 34.233,836857 |
| 01/08/2014 | Amortização | R\$ 66.670,000000 |

**AGENDA DE EVENTOS – 2015**

| Data       | Evento          |
|------------|-----------------|
| 01/02/2015 | Remuneração (*) |
| 01/02/2015 | Amortização (*) |
| 01/08/2015 | Remuneração     |
| 01/08/2015 | Amortização     |

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

**OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

No decorrer do exercício de 2014, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto com relação à informações necessárias para cálculos dos índices financeiros.

A Emissora tem o dever de respeitar os seguintes índices e limites financeiros:

- (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70;
- (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Receitas a Apropriar e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,30 ou menor que 0 (zero); e
- (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.

Para estes fins, considera-se:

- (I) "Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH (conforme abaixo definido);
- (II) "Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

(III) "Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

(IV) "Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

(V) "EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

(VI) "Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do SFH ou desta Emissão (incluindo os contratos de empréstimo de suas controladas, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

(VII) "Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

(VIII) "Total de Receitas a Apropriar" corresponde a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03;

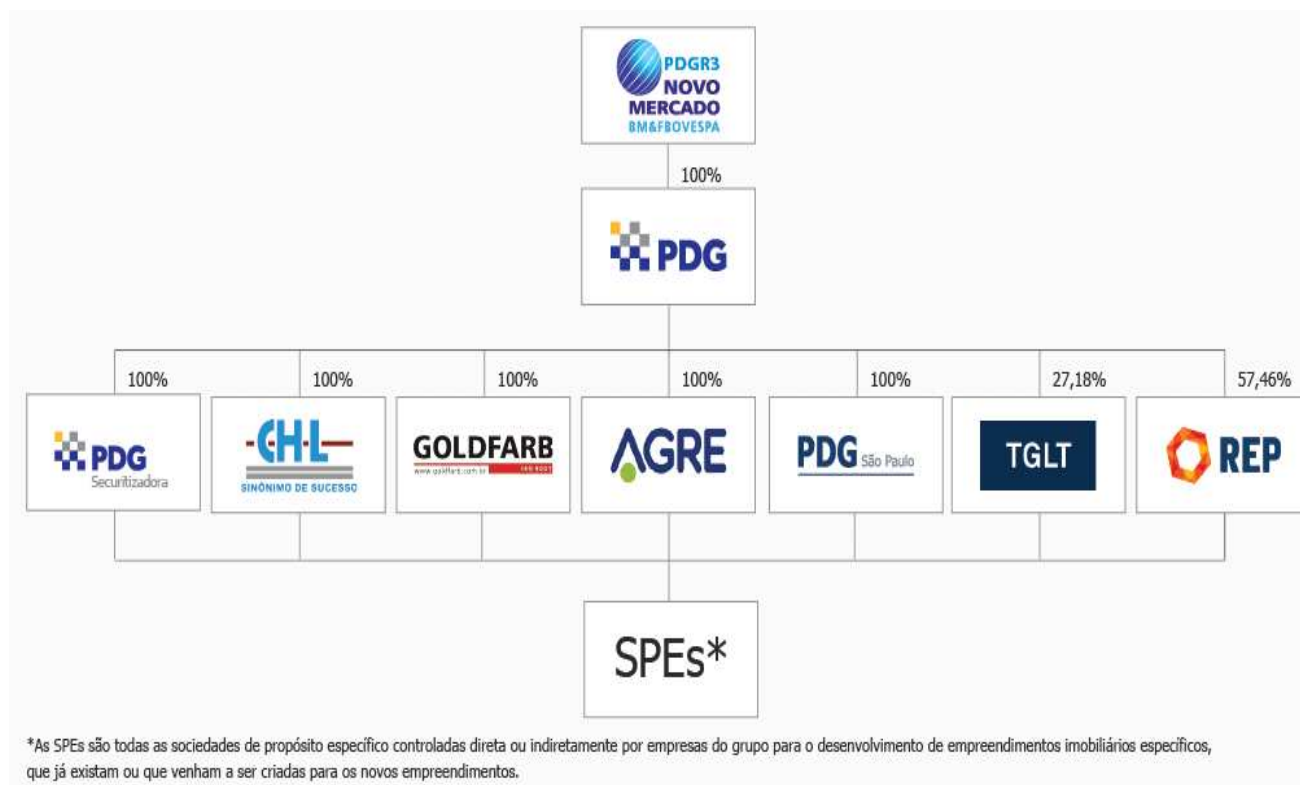
(IX) "Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta "estoque de terrenos e de

imóveis a comercializar” do balanço patrimonial da Emissora.

*\*Em milhares de Reais*

|  | 1º Tri. 14 | 2º Tri. 14 | 3º Tri. 14 | 4º Tri. 14 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| (1) Dívida Líquida + Imóveis a Pagar                               | 3.406.825  | 3.408.785  | 3.268.709  | 2.588.581  |
| (2) Patrimônio Líquido   | 5.297.580  | 5.200.221  | 5.008.086  | 5.061.749  |
| (3) Total de Receitas a Apropriar + Imóveis a Comercializar        | 16.540.896 | 15.672.872 | 14.850.378 | 14.252.594 |
| (4) Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Desp. a Apropriar  | 5.765.607  | 5.368.466  | 4.919.797  | 3.869.134  |
| (5) EBIT   | 93.045     | 49.539     | 15.314     | 164.211    |
| (6) Despesa Financeira Liq.  | (60.337)   | (127.313)  | (118.860)  | (485.659)  |
| (i) (1) / (2) < ou = 0,70  | 0,64       | 0,66       | 0,65       | 0,51       |
| (ii) (3) / (4) > ou = 1,3 ou < ou = 0                              | 2,87       | 2,92       | 3,02       | 3,68       |
| (iii) (5) / (6) > ou = 1,5 ou < ou = 0 (EBIT positivo) - acumulado | -1,18      | -1,15      | -1,03      | -0,34      |

## ORGANOGRAMA



## EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES

Nos termos da alínea “k” do artigo 12 da Instrução CVM nº 28/83, informamos que este Agente Fiduciário não atua em outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria companhia emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

## PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

A Companhia foi constituída em 17 de novembro de 1998, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, sob a forma de uma sociedade por ações de capital fechado. Em 2004 a Companhia foi adquirida pelo Fundo de Investimento em Participações Pactual Desenvolvimento e Gestão I (PDG), veículo da área de investimento a longo prazo do então Banco Pactual S.A., passou a ser o maior acionista da Companhia. Nesta mesma época a Companhia passou a ser administrada pelos diretores, José Antonio Tornaghi Grabowsky e Michel Wurman. Em 2007, foi decidido que a Companhia investiria no setor imobiliário, razão pela qual foi realizada a abertura do capital. Desde então a Companhia vêm investindo em empreendimentos imobiliários através de co-incorporação (investimento direto) e portfólio (investimento indireto). O investimento de portfólio se dá primordialmente através das empresas controladas CHL no Rio de Janeiro e Goldfarb e Agre em São Paulo, ambas são 100% (cem por cento) controladas pela Companhia.

Somos a incorporadora com o maior crescimento em valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades lançadas de determinados empreendimentos imobiliários ao preço de lançamento (“VGV Lançado”) desde a nossa oferta pública inicial de Ações (“Abertura de Capital”) em 2007 até 31 de dezembro de 2010 entre as companhias abertas do setor imobiliário, quais sejam, Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Gafisa S.A., MRV Engenharia e Participações S.A., Rossi Residencial S.A. e Construtora Tenda S.A. (“Companhias Abertas do Setor”), comparando-se os dados obtidos das demonstrações financeiras divulgadas por tais Companhias Abertas do Setor no referido período. Atuamos de forma integrada, com foco no desenvolvimento de empreendimentos para a Classe Baixa e para o público consumidor de Unidades com preço de venda entre R\$130,1 mil e R\$350,0 mil (“Média Baixa”), por meio de nossa subsidiária Goldfarb, além de atuar de modo estratégico no segmento para o público consumidor de Unidades com preço de venda entre R\$350,1 mil e R\$500,0 mil, e entre R\$500,1

mil e R\$999,9 mil (“Classe Média” e “Média Alta”, respectivamente), por meio de nossas subsidiárias Agre e CHL.

A PDG apresentou crescimento desde a Abertura de Capital em 2007 até 31 de dezembro de 2010 em comparação com as Companhias Abertas do Setor, com base nos dados obtidos das demonstrações financeiras divulgadas por tais companhias abertas, alcançando, no mesmo período, R\$11,8 bilhões de VGV Lançado e obtiveram R\$17,7 bilhões de Vendas Contratadas Líquidas. Adicionalmente, a PDG alcançou a primeira posição em velocidade de vendas entre as Companhias Abertas do Setor, com vendas sobre oferta (cálculo realizado no período com base na divisão das vendas contratadas pela soma do estoque inicial com os lançamentos) de 61% considerando os dados consolidados a partir de 2010 com base nos dados publicados pelas Companhias Abertas do Setor.

A PDG tem focado em empreendimentos para a Classe Média e Média Baixa, propiciando a expansão de suas atividades neste segmento, tanto geograficamente como em volume de operação. Em 31 de dezembro de 2010, contávamos com R\$27,5 bilhões de VGV potencial em unidades residenciais em seu estoque de terreno, sendo que aproximadamente 45% destas Unidades têm preço médio inferior a R\$130,0 mil, 25% destas Unidades têm preço médio entre R\$130,0 mil e R\$250,0 mil e 20% destas Unidades têm preço médio entre R\$250,0 mil e R\$500,0 mil, totalizando 90% destas Unidades com preços inferiores a R\$ 500,0 mil. Tal estratégia acentuou-se em 2009 com a aprovação da medida, pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), em elevar o teto do valor de financiamento do imóvel no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), de R\$ 350 mil para R\$ 500 mil e a criação, pelo Governo Federal, do programa nacional de fomento à habitação para a Classe Baixa, o Programa Minha Casa, Minha Vida, que tem como meta reduzir o déficit habitacional, estimado pelo IBGE em 7,2 milhões de moradias em 2007. A PDG acredita ser uma das maiores operadoras de crédito imobiliário nos maiores bancos comerciais e junto a CEF, tanto dentro

como fora do Programa Minha Casa, Minha Vida, e entende que o seu bom relacionamento com estas instituições ajudará na condução de seus negócios nas diversas áreas geográficas de atuação. Adicionalmente, a PDG julga possuir uma estrutura organizacional capaz de absorver o crescimento operacional observado nos últimos anos, podendo expandi-la para aproveitar as oportunidades futuras de mercado.

Considerando os dados das demonstrações financeiras divulgadas pelas Companhias Abertas do Setor, durante o período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2010, a PDG foi a primeira incorporadora do País entre as Companhias Abertas do Setor, em termos de VGV Lançado, tendo alcançado R\$7,01 bilhões de VGV Lançado (participação PDG), sendo também a primeira em termos de Vendas Contratadas com R\$ 6,52 bilhões em VGV Vendido (participação PDG).

Adicionalmente, a PDG Realty apresentou crescimento expressivo também em suas demonstrações financeiras. Sua receita líquida cresceu 847,4% entre 2007 e 2010, passando de R\$552,0 milhões em 31 de dezembro de 2007 para R\$5.229,8 milhões em 31 de dezembro de 2010. No mesmo período, seu Lucro Líquido

obteve um crescimento de 1.009,6%, passando de R\$71,2 milhões em 31 de dezembro de 2007 para R\$789,6 milhões em 31 de dezembro de 2010. A PDG Realty destaca que conseguiu este crescimento mantendo sua rentabilidade entre uma das mais altas do setor, sendo que sua margem EBITDA ajustada acumulada desde sua Abertura de Capital até 31 de dezembro de 2010 foi de 24,1% uma das mais altas dentre as Companhias Abertas do Setor, em termos de variação individual de margem EBITDA ajustado, em comparação com dados obtidos das demonstrações financeiras divulgadas por referidas Companhias Abertas do Setor no período.

Implementamos com êxito a estratégia de crescimento estabelecida em 2007: (i) crescimento não orgânico, mediante consolidação integral de nossa participação nas unidades de negócio da Companhia (“Unidades de Negócio”), quais sejam, nossas subsidiárias Goldfarb, Agre e CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“CHL”), gerando maior eficiência operacional e financeira; e (ii) crescimento orgânico da Companhia e das nossas principais Unidades de Negócios.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

### Standard and Poors

| Classe                | Rating Atual       | Rating Anterior | Última Alteração |
|-----------------------|--------------------|-----------------|------------------|
| Debêntures 5ª Emissão | brBB+ <sup>r</sup> | brA-            | 08/10/2014       |

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2014 a Emissora realizou as alterações estatutárias descritas abaixo:

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de maio de 2014 os acionistas presentes aprovaram as seguintes deliberações: (i) Alteração do número de ações emitidas pela companhia tendo em vista o cancelamento da totalidade das 16.283.700 ações mantidas em tesouraria sem redução de capital; e (ii) Transformação de um dos cargos de diretor sem designação específica para o cargo de Diretor de Relacionamento com Cliente e Marketing Institucional.

## INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 18 de março de 2015, a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), informou aos seus acionistas e ao mercado que, nesta data, o Conselho de Administração aprovou submeter à assembleia geral de acionistas, a ser convocada para 06 de abril de 2015 (“Assembleia”), proposta para o aumento de capital da Companhia, mediante subscrição privada de ações, nas condições adiante descritas

(“Aumento de Capital”). O Aumento de Capital está inserido nos planos da Companhia de alongar o perfil de sua dívida e reforçar o capital de giro, buscando, com isso, reforçar sua disponibilidade de caixa e fortalecer sua estrutura de capital e sua posição face às oportunidades existentes no setor. O Aumento de Capital proposto será no montante mínimo de R\$300.000.000,00 e máximo de até R\$500.000.000,00, mediante a emissão para subscrição particular de até 1.136.363.636 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço por ação de R\$0,44. O preço de emissão foi fixado, sem diluição injustificada para os atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, §1º, III da Lei nº 6.404/76, com base na média da cotação diária de mercado na BM&FBovespa das ações ordinárias da Companhia, ponderadas pelo volume nos 20 pregões anteriores a 17 de março de 2015. Além das ações que subscreverem, os subscritores farão jus, como vantagem adicional, a um bônus de subscrição (“Bônus de Subscrição”) para cada 2,5 ações ordinárias subscritas, totalizando a emissão de até 454.545.454 Bônus de Subscrição, não sendo admitida a entrega de frações de Bônus de Subscrição, as quais serão sempre desprezadas. Os Bônus de Subscrição serão emitidos em uma única série e cada Bônus de Subscrição conferirá a seu titular o direito de subscrever uma ação ordinária, ao preço de exercício R\$ 0,75 por Bônus de Subscrição. Os Bônus de Subscrição terão seu vencimento em 06 de abril de 2018, podendo ser exercidos a qualquer tempo desde a data de sua emissão até o seu vencimento. Outras características dos Bônus de Subscrição estão descritas nos documentos divulgados pela Companhia para a Assembleia. Também será submetida à Assembleia a alteração do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social, de forma a permitir a emissão do Bônus de Subscrição. Os titulares de ações de emissão da Companhia terão direito de preferência na subscrição das novas ações, em quantidade de ações proporcional à participação detida por tais acionistas no encerramento do pregão da BM&FBovespa na data da Assembleia que deliberar sobre o Aumento de Capital. Tendo em vista o valor máximo do Aumento de Capital e a atual composição acionária da Companhia, cada 1 (uma) ação ordinária conferirá ao seu titular o direito a subscrição de 0,8587579232 ação ordinária emitida no Aumento de Capital. Além disso, os acionistas poderão ainda concorrer na subscrição de sobras de ações não subscritas durante o prazo para exercício do direito de preferência. A Vinci Partners Investimentos Ltda., através de um ou mais fundos de investimento sob gestão de suas controladas (“Fundos Vinci”), comprometeu-se a subscrever ações a serem emitidas no Aumento de Capital, mediante exercício de direito de preferência para subscrição de ações, e, ainda, da subscrição de eventuais sobras de ações não subscritas, de forma que o valor total a ser aportado pelos Fundos Vinci seja, se houver sobras suficientes para tal, de, no mínimo, R\$ 300.000.000,00, sendo certo que o número de ações que será efetivamente subscrito pelos Fundos Vinci dependerá do resultado do exercício do direito de preferência e da subscrição de sobras pelos demais acionistas da Companhia, podendo resultar, portanto, em montante inferior a tal valor. Na hipótese de homologação parcial do Aumento de Capital, será assegurado aos subscritores o direito de reverem sua decisão de investimento, condicionando a subscrição das ações (i) à subscrição da totalidade das ações objeto do Aumento de Capital, ou (ii) à subscrição do valor mínimo, devendo indicar, nesta última hipótese, se receberá: (a) a totalidade das ações por ele subscritas ou (b) a quantidade equivalente à proporção entre o número de ações efetivamente subscritas e o número máximo de ações objeto do Aumento de Capital. Além da Assembleia, também será realizada uma Assembleia Geral de Debenturistas da 8ª emissão de debêntures conversíveis em ações da Companhia para deliberar sobre a emissão dos Bônus de Subscrição, nos termos do art. 10, parágrafo 4º do Estatuto Social da Companhia. As informações exigidas em lei e na regulamentação da CVM a respeito do Aumento de Capital e das demais matérias que serão deliberadas na Assembleia, notadamente aquelas previstas na Instrução CVM nº 481/09, estarão disponíveis no Sistema IPE da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) a partir da data de convocação da Assembleia. A Companhia divulgará Aviso aos Acionistas, após a Assembleia que aprovar o Aumento de Capital, contendo informações adicionais sobre os procedimentos e prazos para exercício do direito de preferência, para subscrição de sobras de ações não subscritas e possibilidade de reconsideração da decisão de subscrever ações na hipótese de homologação parcial, bem como sobre o exercício dos direitos conferidos pelos Bônus de Subscrição. A Companhia manterá seus acionistas e o mercado informados a respeito do Aumento de Capital e das demais matérias descritas neste Fato Relevante.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

| ATIVO                         | 2012              | AV%           | 2013              | AV%           | 2014              | AV%           |
|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>       | <b>10.541.089</b> | <b>63,1%</b>  | <b>9.734.097</b>  | <b>57,9%</b>  | <b>7.976.535</b>  | <b>50,1%</b>  |
| Caixa e equivalentes de caixa | 1.762.947         | 10,6%         | 1.309.457         | 7,8%          | 1.044.265         | 6,6%          |
| Aplicações financeiras        | -                 | -             | 43.891            | 0,3%          | 47.683            | 0,3%          |
| Contas a receber              | 6.275.674         | 37,6%         | 5.460.048         | 32,5%         | 4.495.579         | 28,2%         |
| Estoques                      | 2.072.367         | 12,4%         | 2.486.329         | 14,8%         | 1.927.392         | 12,1%         |
| Tributos a recuperar          | 121.041           | 0,7%          | 105.842           | 0,6%          | 127.858           | 0,8%          |
| Despesas antecipadas          | 65.025            | 0,4%          | 29.328            | 0,2%          | 17.243            | 0,1%          |
| Outros ativos circulantes     | 244.035           | 1,5%          | 299.202           | 1,8%          | 316.515           | 2,0%          |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>   | <b>4.677.543</b>  | <b>28,0%</b>  | <b>5.509.380</b>  | <b>32,8%</b>  | <b>6.326.604</b>  | <b>39,7%</b>  |
| Aplicações financeiras        | 57.611            | 0,3%          | -                 | -             | -                 | -             |
| Contas a receber              | 1.768.725         | 10,6%         | 2.840.197         | 16,9%         | 3.659.662         | 23,0%         |
| Estoques                      | 2.568.542         | 15,4%         | 2.370.859         | 14,1%         | 2.364.729         | 14,8%         |
| Tributos diferidos            | 195               | 0,0%          | -                 | -             | -                 | -             |
| Despesas antecipadas          | 43.636            | 0,3%          | -                 | -             | -                 | -             |
| Outros ativos não circulantes | 238.834           | 1,4%          | 298.324           | 1,8%          | 302.213           | 1,9%          |
| <b>PERMANENTE</b>             | <b>1.475.103</b>  | <b>8,8%</b>   | <b>1.555.378</b>  | <b>9,3%</b>   | <b>1.621.086</b>  | <b>10,2%</b>  |
| Investimentos                 | 635.754           | 3,8%          | 890.227           | 5,3%          | 1.012.288         | 6,4%          |
| Imobilizado                   | 214.408           | 1,3%          | 67.877            | 0,4%          | 50.312            | 0,3%          |
| Intangível                    | 624.941           | 3,7%          | 597.274           | 3,6%          | 558.486           | 3,5%          |
| Diferido                      | -                 | -             | -                 | -             | -                 | -             |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>         | <b>16.693.735</b> | <b>100,0%</b> | <b>16.798.855</b> | <b>100,0%</b> | <b>15.924.225</b> | <b>100,0%</b> |

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

| PASSIVO                              | 2012              | AV%           | 2013              | AV%           | 2014              | AV%           |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>            | <b>4.577.886</b>  | <b>27,4%</b>  | <b>4.750.813</b>  | <b>28,3%</b>  | <b>5.221.883</b>  | <b>32,8%</b>  |
| Obrigações sociais e trabalhistas    | 135.256           | 0,8%          | 169.197           | 1,0%          | 181.690           | 1,1%          |
| Fornecedores                         | 256.210           | 1,5%          | 177.722           | 1,1%          | 225.044           | 1,4%          |
| Obrigações fiscais                   | 403.313           | 2,4%          | 426.763           | 2,5%          | 353.436           | 2,2%          |
| Empréstimos e financiamentos         | 1.901.739         | 11,4%         | 1.487.165         | 8,9%          | 1.258.415         | 7,9%          |
| Debêntures                           | 316.727           | 1,9%          | 196.502           | 1,2%          | 496.659           | 3,1%          |
| Outras obrigações                    | 1.471.137         | 8,8%          | 2.233.959         | 13,3%         | 2.608.575         | 16,4%         |
| Provisões                            | 93.504            | 0,6%          | 59.505            | 0,4%          | 98.064            | 0,6%          |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>        | <b>6.607.064</b>  | <b>39,6%</b>  | <b>6.717.989</b>  | <b>40,0%</b>  | <b>5.640.593</b>  | <b>35,4%</b>  |
| Empréstimos e financiamentos         | 2.510.315         | 15,0%         | 2.417.460         | 14,4%         | 2.336.634         | 14,7%         |
| Debêntures                           | 1.426.113         | 8,5%          | 1.263.894         | 7,5%          | 902.150           | 5,7%          |
| Outras obrigações                    | 2.530.806         | 15,2%         | 2.853.567         | 17,0%         | 2.155.866         | 13,5%         |
| Provisões                            | 139.830           | 0,8%          | 183.068           | 1,1%          | 245.943           | 1,5%          |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>            | <b>5.508.785</b>  | <b>33,0%</b>  | <b>5.330.053</b>  | <b>31,7%</b>  | <b>5.061.749</b>  | <b>31,8%</b>  |
| Capital social realizado             | 4.907.843         | 29,4%         | 4.907.843         | 29,2%         | 4.907.843         | 30,8%         |
| Reserva de capital                   | 781.985           | 4,7%          | 732.556           | 4,4%          | 744.162           | 4,7%          |
| Lucros/Prejuízos Acumulados          | (602.961)         | (3,6%)        | (873.948)         | (5,2%)        | (1.403.191)       | (8,8%)        |
| Ajustes de avaliação patrimonial     | (58.107)          | (0,3%)        | (62.822)          | (0,4%)        | (66.592)          | (0,4%)        |
| Partic. acionistas Não Controladores | 480.025           | 2,9%          | 626.424           | 3,7%          | 879.527           | 5,5%          |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>              | <b>16.693.735</b> | <b>100,0%</b> | <b>16.798.855</b> | <b>100,0%</b> | <b>15.924.225</b> | <b>100,0%</b> |

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO   | 2012               | AV%             | 2013             | AV%            | 2014             | AV%            |
|---|--------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Receita de vendas e/ou serviços</b>                            | <b>4.366.286</b>   | <b>(498,5%)</b> | <b>5.316.929</b> | <b>484,0%</b>  | <b>4.256.603</b> | <b>516,3%</b>  |
| (-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                          | (5.242.155)        | 598,5%          | (4.218.496)      | (384,0%)       | (3.432.151)      | (416,3%)       |
| <b>(=) Resultado Bruto</b>  | <b>(875.869)</b>   | <b>100,0%</b>   | <b>1.098.433</b> | <b>100,0%</b>  | <b>824.452</b>   | <b>100,0%</b>  |
| (-) Despesas com vendas   | -271.963           | 31,1%           | (226.739)        | (20,6%)        | -198.670         | (24,1%)        |
| (-) Despesas gerais e adm.  | (445.831)          | 50,9%           | (431.514)        | (39,3%)        | (361.910)        | (43,9%)        |
| (+) Outras receitas operacionais                                  | -                  | -               | 160.337          | 14,6%          | 94.096           | 11,4%          |
| (-) Outras despesas operacionais                                  | (297.941)          | 34,0%           | (438.991)        | (40,0%)        | (290.795)        | (35,3%)        |
| Resultado da equivalencia patrimonial                             | 33.032             | (3,8%)          | 80.484           | 7,3%           | 97.038           | 11,8%          |
| <b>(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b> | <b>(1.858.572)</b> | <b>212,2%</b>   | <b>242.010</b>   | <b>22,0%</b>   | <b>164.211</b>   | <b>19,9%</b>   |
| (+) Receitas Financeiras  | 275.176            | (31,4%)         | 299.511          | 27,3%          | 234.046          | 28,4%          |
| (-) Despesas Financeiras  | (390.278)          | 44,6%           | (569.121)        | (51,8%)        | (719.705)        | (87,3%)        |
| <b>(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro</b>             | <b>(1.973.674)</b> | <b>225,3%</b>   | <b>(27.600)</b>  | <b>(2,5%)</b>  | <b>(321.448)</b> | <b>(39,0%)</b> |
| IR e CS sobre o Lucro   | (213.112)          | 24,3%           | (125.657)        | (11,4%)        | (153.966)        | (18,7%)        |
| <b>(=) Resultado Líq. Operações Continuadas</b>                   | <b>(2.186.786)</b> | <b>249,7%</b>   | <b>(153.257)</b> | <b>(14,0%)</b> | <b>(475.414)</b> | <b>(57,7%)</b> |
| Resultado Líq. Operações Descontinuadas                           | -                  | -               | -                | -              | -                | -              |
| <b>(=) Lucro/Prejuízo do período</b>                              | <b>(2.186.786)</b> | <b>249,7%</b>   | <b>(153.257)</b> | <b>(14,0%)</b> | <b>(475.414)</b> | <b>(57,7%)</b> |

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,36 em 2012, 1,33 em 2013 e 1,32 em 2014

Liquidez Corrente: de 2,30 em 2012, 2,05 em 2013 e 1,53 em 2014

Liquidez Seca: de 1,85 em 2012, 1,53 em 2013 e 1,16 em 2014

Liquidez Imediata: de 0,39 em 2012, 0,28 em 2013 e 0,21 em 2014

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 203,04% em 2012, 215,17% em 2013 e 214,60% em 2014. O Índice de Composição do Endividamento foi de 40,93% em 2012, 42,13% em 2013 e 48,07% em 2014. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido foi de 26,78% em 2012, 29,18% em 2013 e 32,03% em 2014. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 50,78% em 2012, em 2013 de 59,03% e 74,26% em 2014.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2012 foi de -26,20% a de 2013 resultou em -0,92% e -2,91% em 2014. A Margem Líquida foi de -50,08% em 2012, -2,88% em 2013 e 18,31% em 2014. O Giro do Ativo foi de 0,52 em 2012, em 2013 foi de 0,32 e 0,26 em 2014. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -79,39% em 2012, -2,83% em 2013 e -9,15% em 2014.

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.

**GARANTIA**

A presente emissão é da espécie com garantia real, sendo as obrigações da Emissora decorrentes da Escritura de Emissão garantidas por cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados, bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Centralizadoras – SPEs, Contas Investimento – SPEs e nas Contas de Aporte – Créditos Associativos. Tal garantia foi constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos. Cada uma das SPEs que desenvolve um Empreendimento Financiado assinará um termo de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, nos termos do modelo anexo a referido contrato, pelo qual efetivamente constituirá tais garantias, observados os requisitos para formalização ali previstos.

As obrigações da Emissora estão ainda garantidas: (i) por cessão fiduciária dos direitos da Emissora relativos aos valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta Investimento - Subscrição, na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, na Conta Recebíveis – PDG, na Conta Investimento – PDG e nas Contas de Aporte – Créditos Associativos; (ii) por Cessão Fiduciária de Direitos sobre a conta bancária da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb e na Conta Investimento – Goldfarb; (iii) por Cessão Fiduciária de Direitos sobre a conta bancária da PDG Co-Incorporação relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação e na Conta Investimento – PDG Co-Incorporação; e (iv) por Cessão Fiduciária de Direitos sobre a conta bancária da CHL relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – CHL e na Conta Investimento – CHL, tudo por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, registrado no 6º RTD do Rio de Janeiro sob o nº 1184131.

Os recursos depositados nas Contas de Recebimento devem ser transferidos para as

respectivas Contas Centralizadoras – SPEs e, a partir de tal conta, podem ser transferidos para as Contas Investimento – SPEs e então aplicados em Investimentos Permitidos. Para a constituição de garantia sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos das SPEs, foi celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs. Uma vez celebrados e devidamente registrados no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs, bem como seus respectivos termos de adesão, restará formalizada a cessão fiduciária pela Emissora, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL e pelas SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das quotas do fundo de investimento acima descrito, detidas pela Emissora, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL e pelas SPEs.

Foi celebrado também o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avenças, registrado no 6º RTD do Rio de Janeiro sob o nº. 1184191. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, o mesmo formalizou a alienação fiduciária pela Emissora e demais acionistas ou quotistas das SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das ações e quotas de emissão das SPEs.

No que tange ao cumprimento do Índice de Cobertura Mínima, que deve ser mantido no percentual de 130%, informamos que a Companhia no decorrer do exercício de 2014 descumpriu referido índice. Todavia, devidamente notificada por este Agente Fiduciário, a Emissora sanou referidos descumprimentos dentro do prazo de cura, estabelecido.

Cabe ressaltarmos que em Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 16 de março de 2015, foram aprovados os seguintes itens: (i) o Compartilhamento de Garantias da 3ª Emissão da Emissora, que passa a vigor a partir da presente

data, para todos os fins; (ii) a Comunicação entre Contas Cedidas, que, igualmente ao Compartilhamento de Garantias, passa a vigor a partir da presente data (16.03.2015), para todos os fins; (iii) que, após o resgate integral ou vencimento final das Debêntures da 3ª Emissão, as garantias das Debêntures da 3ª Emissão passem a integrar, automaticamente, o rol de garantias das Debêntures da 5ª Emissão, inclusive para fins de cálculo do Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 5ª Emissão; ficando os Recebíveis e o saldo das Contas Cedidas que excederem ao Índice de Cobertura Mínimo das

Debêntures da 5ª Emissão liberados para livre movimentação; (iv) que os relatórios de acompanhamento do Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 5ª Emissão elaborados pela SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A. consolidem o acompanhamento do Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 3ª Emissão; e (v) a celebração do Contrato de Compartilhamento de Garantias e dos Aditamentos.

## **PARECER**

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, que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários no decorrer do exercício de 2014.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalva, mas ênfases transcritas abaixo:

“Ênfase

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2, as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.10. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.”

## **DECLARAÇÃO**

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea “I”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2015.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se a disposição dos investidores 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 forma de debêntures”*