

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



▶ 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	8
EVENTOS REALIZADOS 2015	8
AGENDA DE EVENTOS – 2016	8
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	8
ORGANOGRAMA	9
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES	9
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	10
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	12
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	12
INFORMAÇÕES RELEVANTES	12
PRINCIPAIS RÚBRICAS	14
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	16
GARANTIA	17
PARECER	18
DECLARAÇÃO	19

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.
Endereço da Sede:	Rua da Quitanda, 86, 4º andar (parte) – Centro CEP: 20.097-902 – Rio de Janeiro/RJ
Telefone / Fax:	(21) 3504-3800 / (21) 3504-3849
D.R.I.:	Marco Racy Kheiraliah
CNPJ:	02.950.811/0001-89
Auditor:	KPMG Auditores Independentes
Atividade:	Emp. Adm. Participações – Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração
Categoria de Registro:	Categoria A
Publicações:	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 primeira parcela de pagamento da Remuneração foi realizado em 1º de fevereiro de 2011, sendo as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 da Escritura de Emissão:

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures	
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 março de 2016	1º de abril de 2016
2 de junho 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”).

Datas e Porcentagens referentes ao Pagamento do Principal	
1º de agosto de 2013 – 5,0000% (cinco por cento)	5º de agosto de 2013 – 15,0000% (quinze por cento)
1º de fevereiro de 2014 – 6,6667% (seis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos por cento)	1º de agosto de 2014 – 6,6667% (seis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos por cento)
1º de fevereiro de 2015 – 18,3333% (dezoito inteiros e trezentos e trinta e três centésimos por cento)	1º de agosto de 2015 – 18,3333% (dezoito inteiros e trezentos e trinta e três centésimos por cento)
1 de abril de 2016 – 0,8333% (oitocentos e trinta e três centésimos por cento)	1 de junho de 2016 – 17,5000% (dezessete inteiros e quinhentos centésimos por cento)
1º de agosto de 2016 – Saldo	

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.

* Características de acordo com o ajustado na Assembleia de 31 de março de 2016.

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 30 de junho de 2015, foi deliberada e aprovada a dispensa da observância do *covenant* financeiro previsto no item “iii” da letra “p”, cláusula 6.2.1. da Escritura de Emissão, com relação às informações financeiras do 2º trimestre de 2015.

No dia 29 de janeiro de 2016, em Assembleia Geral dos Debenturistas, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) a postergação do pagamento da parcela do valor nominal das Debêntures prevista para 1º de fevereiro de 2016 para o dia 1º de março de 2016, mantendo-se o pagamento para ambas as datas; (ii) a alteração das cláusulas 4.11.3 e 4.12 da Escritura de Emissão; e (iii) a celebração dos Aditamentos aos instrumentos da operação para refletir as deliberações acima.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 29 de fevereiro de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) a postergação do pagamento da parcela do valor nominal das Debêntures prevista para 1º de fevereiro de 2016 para o dia 1º de março de 2016, mantendo-se o pagamento para ambas as datas; (ii) a alteração das cláusulas 4.11.3 e 4.12 da Escritura de Emissão; e (iii) a celebração dos Aditamentos aos instrumentos da operação para refletir as deliberações acima.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 31 de março de 2016, foram aprovados os seguintes itens: (i) o pagamento parcial da 7ª (sétima) parcela do Valor Nominal das Debêntures devida em 01 de abril de 2016, com a manutenção da obrigatoriedade do pagamento integral da Remuneração devida até esta data, e a postergação do pagamento do valor remanescente da 7ª (sétima) parcela do Valor Nominal das Debêntures para o dia 01 de junho de 2016 (passando esta a ser a 8ª (oitava) parcela de amortização), e nesta data, será paga a Remuneração devida referente ao Período de Capitalização iniciado em 01 de

abril de 2016 e encerrado em 01 de junho de 2016 (passando esta a ser a 15ª parcela da Remuneração), de modo que o Período de Capitalização subsequente iniciar-se-á em 01 de junho de 2016 e encerrar-se-á em 01 de agosto de 2016 e, os demais, nos termos previstos na Escritura, com a consequente alteração das Cláusulas 4.11.3 e 4.12 da Escritura; e (ii) autorizar o Agente Fiduciário a celebrar aditamento à Escritura de Emissão e Contratos de Garantia da Emissão, conforme o caso, para constar a alteração prevista no item (i) acima.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$300.000,000000	R\$13.735,542300	R\$313.735,542300	R\$ 188.241.325,38
31/12/2014	R\$666.660,000000	R\$27.833,210998	R\$694.493,210998	R\$ 416.695.926,60

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 2015

Data	Evento	Valor Unitário
01/02/2015	Remuneração	R\$33.770,635623
01/02/2015	Amortização	R\$183.330,000000
01/08/2015	Remuneração	R\$25.322,014430
01/08/2015	Amortização	R\$183.330,000000

AGENDA DE EVENTOS – 2016

Data	Evento
01/02/2016	Remuneração
01/03/2016	Remuneração
01/04/2016	Remuneração
01/04/2016	Amortização
01/06/2016	Amortização
02/06/2016	Remuneração
01/08/2016	Vencimento Final

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2015 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto com relação a:

- manter o EBIT *positivo* para todo o período de acompanhamento da emissão

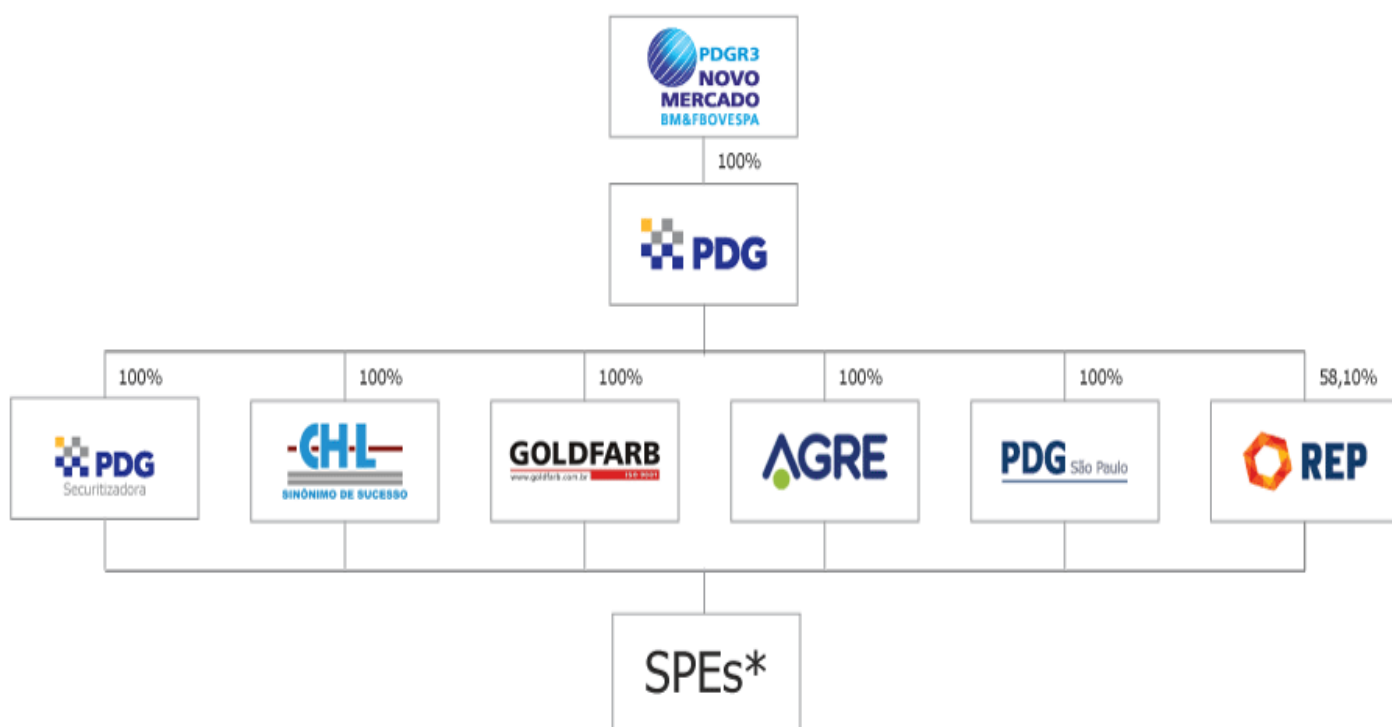
➤ razão Dívida líquida / PL conforme demonstrado abaixo.

Segue abaixo quadro demonstrativo referente ao exercício de 2015:

**Em milhares de Reais*

	1º Tri. 15	2º Tri. 15	3º Tri. 15	4º Tri. 15
(1) Dívida Líquida + Imóveis a Pagar	2.691.092	2.532.746	3.243.741	3.075.645
(2) Patrimônio Líquido	4.969.363	5.185.257	4.687.772	2.384.565
(3) Total de Receitas a Apropriar + Imóveis a Comercializar	13.381.970	12.512.006	11.460.905	9.735.553
(4) Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Desp. a Apropriar	3.728.571	3.294.937	3.856.686	3.582.782
(5) EBIT	73.638	(43.346)	(244.825)	(2.128.620)
(6) Despesa Financeira Líq.	(549.709)	571.705	651.042	671.561
(i) (1) / (2) < ou = 0,70	0,54	0,49	0,69	1,29
(ii) (3) / (4) > ou = 1,3 ou < ou = 0	3,59	3,80	2,97	2,72
(iii) (5) / (6) > ou = 1,5 ou < ou = 0 (EBIT positivo) - acumulado	-0,13	-0,08	-0,38	-3,17

ORGANOGRAMA



*As SPEs são todas as sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente por empresas do grupo para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários específicos, que já existam ou que venham a ser criadas para os novos empreendimentos.

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 atua nas seguintes emissões de debêntures:

3ª Emissão de Debêntures da **PDG REALTY S.A.**, que possui as seguintes características:

Emissora:	PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES																
Valor da emissão:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais),																
Quantidade de debêntures emitidas:	300 (trezentas)																
Espécie:	Com garantia real																
Prazo de vencimento:	As Debêntures venceram 15 de março de 2016.																
Garantias compartilhadas com a presente Emissão:	1) cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs e relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Centralizadoras – SPEs, Contas Investimento – SPEs e nas Contas de Aporte – Créditos Associativos; 2) 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 CH; 3) Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs; 4) Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL; 5) Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs																
Eventos de resgate:	Não se aplicava a emissão																
Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures seria amortizado de acordo com o seguinte cronograma: <table border="1" data-bbox="651 1305 1401 1574"> <thead> <tr> <th colspan="2">Datas de amortização das Debêntures</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15 de março de 2010</td> <td>15 de setembro de 2010</td> </tr> <tr> <td>15 de março de 2011</td> <td>15 de setembro de 2011</td> </tr> <tr> <td>15 de março de 2012</td> <td>15 de setembro de 2012</td> </tr> <tr> <td>15 de março de 2013</td> <td>15 de setembro de 2013</td> </tr> <tr> <td>15 de março de 2014</td> <td>15 de setembro de 2014</td> </tr> <tr> <td>15 de março de 2015</td> <td>15 de setembro de 2015</td> </tr> <tr> <td>15 de março de 2016</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Datas de amortização das Debêntures		15 de março de 2010	15 de setembro de 2010	15 de março de 2011	15 de setembro de 2011	15 de março de 2012	15 de setembro de 2012	15 de março de 2013	15 de setembro de 2013	15 de março de 2014	15 de setembro de 2014	15 de março de 2015	15 de setembro de 2015	15 de março de 2016	
Datas de amortização das Debêntures																	
15 de março de 2010	15 de setembro de 2010																
15 de março de 2011	15 de setembro de 2011																
15 de março de 2012	15 de setembro de 2012																
15 de março de 2013	15 de setembro de 2013																
15 de março de 2014	15 de setembro de 2014																
15 de março de 2015	15 de setembro de 2015																
15 de março de 2016																	
Conversão:	As Debêntures não são conversíveis.																
Repactuação:	As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.																
Adimplemento:	A Emissora efetuou o pagamento na Data de Vencimento																

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	brB	brBBB-	06/08/2015

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não temos ciência de alterações estatutárias da Companhia realizadas no exercício de 2015.

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) 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.

Foi divulgado Aviso aos Acionistas em 16 de abril de 2015, que em Assembleia Geral Extraordinária realizada, em 2ª convocação, em 15 de abril de 2015, foi aprovada a proposta de aumento de capital da Companhia no valor de, no mínimo, R\$ 300.000.000,00 e de, no máximo, até R\$ 500.000.000,00, mediante a emissão de até 1.136.363.636 ações ordinárias, para subscrição privada, bem como a emissão de até 454.545.454 bônus de subscrição que serão conferidos como vantagem adicional aos subscritores do aumento de capital.

Em Comunicado ao Mercado, divulgado em 16 de julho de 2015, a Emissora comunicou os seus acionistas e ao mercado em geral que, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada nesta data, às 14h00, foi aprovada a substituição do Diretor Presidente e do Diretor Vice-Presidente Financeiro da Companhia, de forma que em 17 de agosto de 2015, os Srs. Carlos Augusto Leone Piani e Rafael Rodrigues do Espírito Santo, respectivamente, deixarão de ocupar referidos cargos e, em substituição, os Srs. Márcio

Tabatchnik Trigueiro e Maurício Fernandes Teixeira foram eleitos para, a partir de 17 de agosto de 2015, ocuparem os cargos de Diretor Presidente e Diretor Vice-Presidente Financeiro da Companhia, respectivamente. O Sr. Rafael Rodrigues do Espírito Santo deixa de exercer o cargo de Diretor Vice-Presidente Financeiro da Companhia conforme indicado acima, porém permanece no cargo de Diretor de Relações com Investidores da Companhia, para o qual foi eleito em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 26 de junho de 2015.

Em 26 de julho de 2015, a Emissora comunicou os seus acionistas e ao mercado em geral que, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada nesta data, às 15h00, foi aprovada a substituição do Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, de forma que o Sr. Marco Racy Kheirallah deixou de ocupar referidos cargos e, em substituição, o Sr. Rafael Rodrigues do Espírito Santo foi eleito como novo Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia. Os demais cargos da Diretoria da Companhia permanecem inalterados.

Em 19 de outubro de 2015, a Emissora e sua controlada Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Agra”) celebraram com sociedades que fazem parte do mesmo grupo da Hines no Brasil (“Hines”) o “Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças” (“Contrato”), por meio do qual se comprometeram a, subordinado ao implemento de condições precedentes, alienar para a Hines a totalidade da participação societária por elas detidas no capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (“Windsor”) e da JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“JDP E1” e, em conjunto com Windsor, “Sociedades”), sociedades que desenvolvem o empreendimento imobiliário denominado “Jardim das Perdizes” (“Operação”). O preço total a ser pago para PDG e Agra como contraprestação pelas aquisições acima é de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), o qual poderá ser ajustado após o fechamento da Operação, para mais ou para menos, em decorrência da variação do valor do endividamento líquido das Sociedades e da variação do capital circulante operacional das Sociedades entre a data base da Operação (30/06/2015) e a data do fechamento.

PRINCIPAIS RÚBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2014	AV%	2015	AV%
ATIVO CIRCULANTE	7.976.535	50,1%	4.850.657	44,3%
Caixa e equivalentes de caixa	1.044.265	6,6%	604.093	5,5%
Aplicações financeiras	47.683	0,3%	-	-
Contas a receber de clientes	4.495.579	28,2%	2.227.031	20,3%
Estoque de imóveis a comercializar	1.927.392	12,1%	1.722.545	15,7%
Tributos correntes a recuperar	127.858	0,8%	87.691	0,8%
Contrato de mútuo	67.229	0,4%	69.871	0,6%
Impostos diferidos	3.946	0,0%	2.457	0,0%
Despesas com vendas a apropriar	17.243	0,1%	9.137	0,1%
Outros créditos	245.340	1,5%	127.832	1,2%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	6.326.604	39,7%	5.251.302	47,9%
Contas a receber de clientes	3.659.662	23,0%	3.264.276	29,8%
Debêntures	26.634	0,2%	-	-
Estoque de imóveis a comercializar	2.364.729	14,8%	1.798.701	16,4%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	155.025	1,0%	185.975	1,7%
Direitos creditórios adquiridos	76.678	0,5%	-	-
Outros créditos	43.876	0,3%	2.350	0,0%
PERMANENTE	1.621.086	10,2%	856.086	7,8%
Investimentos	456.677	2,9%	218.479	2,0%
Propriedades para investimentos	555.611	3,5%	473.465	4,3%
Imobilizado	50.312	0,3%	36.219	0,3%
Intangível	558.486	3,5%	127.923	1,2%
TOTAL DO ATIVO	15.924.225	100,0%	10.958.045	100,0%

RELATÓRIO ANUAL 2015

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2014	AV%	2015	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	5.221.883	32,8%	6.567.223	59,9%
Empréstimos e financiamentos	1.246.185	7,8%	1.735.042	15,8%
Fornecedores	225.044	1,4%	230.490	2,1%
Debêntures	496.659	3,1%	958.829	8,8%
Obrigações por aquisição de imóveis	369.689	2,3%	174.774	1,6%
Obrigações fiscais, sociais e trabalhistas	181.690	1,1%	215.260	2,0%
Impostos diferidos	295.279	1,9%	103.990	0,9%
Provisão para contingências	-	-	128.735	1,2%
Provisão para garantias	98.064	0,6%	62.135	0,6%
Imposto de renda e contribuição social a pagar	58.157	0,4%	76.288	0,7%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	32.040	0,2%	9.135	0,1%
Coobrigação na cessão de recebíveis	215.775	1,4%	31.460	0,3%
Obrigações por emissão de CCB/CCI	1.414.898	8,9%	2.460.204	22,5%
Adiantamentos de clientes	212.503	1,3%	156.641	1,4%
Outras obrigações	375.900	2,4%	224.240	2,0%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	5.640.593	35,4%	2.006.257	18,3%
Empréstimos e financiamentos	2.289.834	14,4%	924.278	8,4%
Debêntures	902.150	5,7%	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	174.582	1,1%	101.708	0,9%
Impostos diferidos	154.117	1,0%	171.781	1,6%
Provisão para garantias	34.665	0,2%	67.007	0,6%
Provisão para contingências	245.943	1,5%	341.627	3,1%
Obrigações por emissão de CCB/CCI	1.303.756	8,2%	45.165	0,4%
Adiantamentos de clientes	359.392	2,3%	147.514	1,3%
Outras obrigações	176.154	1,1%	207.177	1,9%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.061.749	31,8%	2.384.565	21,8%
Capital social	4.907.843	30,8%	4.917.843	44,9%
Reserva de capital e ações em tesouraria	744.162	4,7%	1.235.345	11,3%
Prejuízos acumulados	(1.403.191)	(8,8%)	(4.218.933)	(38,5%)
Outros resultados abrangentes	(66.592)	(0,4%)	-	-
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	879.527	5,5%	450.310	4,1%
TOTAL DO PASSIVO	15.924.225	100,0%	10.958.045	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2014	AV%	2015	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	4.256.603	516,3%	1.824.301	(4337,9%)
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(3.432.151)	(416,3%)	(1.866.356)	4437,9%
(=) Resultado Bruto	824.452	100,0%	(42.055)	100,0%
(-) Comerciais	(198.670)	(24,1%)	(156.713)	372,6%
(-) Gerais e administrativas	(361.910)	(43,9%)	(258.747)	615,3%
(-) Tributárias	(15.732)	(1,9%)	(11.561)	27,5%
Equivalência patrimonial	97.038	11,8%	113.380	(269,6%)
Ganhos e perdas de capital em participações societárias	(67.046)	(8,1%)	4.485	(10,7%)
Depreciação e amortização	(57.379)	(7,0%)	(412.194)	980,1%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(56.542)	(6,9%)	(1.365.215)	3246,3%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	164.211	19,9%	(2.128.620)	5061,5%
(+) Receitas Financeiras	234.046	28,4%	287.739	(684,2%)
(-) Despesas Financeiras	(719.705)	(87,3%)	(959.300)	2281,1%
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	(321.448)	(39,0%)	(2.800.181)	6658,4%
IR e CS sobre o Lucro	(153.966)	(18,7%)	(42.301)	100,6%
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	(475.414)	(57,7%)	(2.842.482)	6759,0%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	-	-	-	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	(475.414)	(57,7%)	(2.842.482)	6759,0%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,32 em 2014 e 1,18 em 2015
 Liquidez Corrente: de 1,53 em 2014 e 0,74 em 2015
 Liquidez Seca: de 1,53 em 2014 e 0,74 em 2015
 Liquidez Imediata: de 0,20 em 2014 e 0,09 em 2015

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 214,60% em 2014 e 359,54% em 2015. O Índice de Composição do Endividamento variou de 48,07% em 2014 para 76,60% em 2015. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 32,03% em 2014 para 35,90% em 2015. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 74,26% em 2014 e 139,09% em 2015.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2014 foi de -2,99% enquanto que a de 2015 resultou em -25,94%. A Margem Líquida foi de -11,17% em 2014 contra -155,81% em 2015. O Giro do Ativo foi de 0,27 em 2014 enquanto em 2015 foi de 0,17. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -9,39% em 2014 contra -119,20% em 2015.

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)

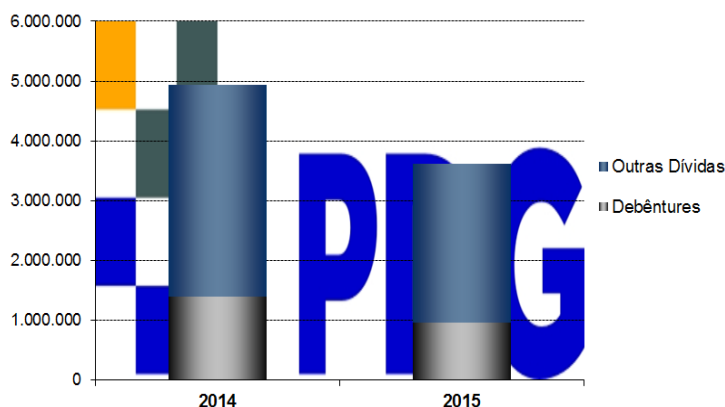
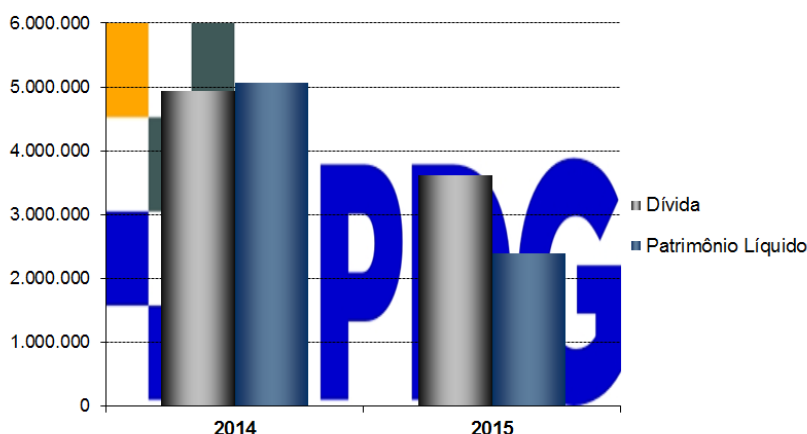


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



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 2015 descumpriu referido índice. Sendo devidamente notificada por este Agente Fiduciário.

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 no decorrer do exercício de 2015.

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

“Ênfases

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota 2.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. 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 ressalvada em função desse assunto.

Continuidade operacional

Sem ressalvar nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota Explicativa 1 às demonstrações financeiras, que descreve o plano de ação definido pela Administração para equalizar as obrigações financeiras à geração de caixa da Companhia, que apresentou prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, bem como, naquela data, excesso de passivos sobre os ativos circulantes, principalmente pela reclassificação de dívidas do longo para o curto prazo, pelo não cumprimento de cláusula restritiva

(covenant) em determinados contratos de empréstimos e financiamentos. O risco de não concretização do plano descrito indica a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia.”

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 2016.



“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”