



RELATÓRIO ANUAL 2016

▶ PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

5ª Emissão de Debêntures Simples

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	10
EVENTOS REALIZADOS 2016	10
AGENDA DE EVENTOS – 2017	11
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	11
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	12
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	12
PRINCIPAIS RÚBRICAS	13
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	14
GARANTIA	15
DECLARAÇÃO	17

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.
Endereço da Sede:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1955, 10º andar. Vila Olímpia, CEP: 04548-005, São Paulo/SP
Telefone / Fax:	(11) 2110-4400
D.R.I.:	VLADIMIR KUNDERT RANEVSKY
CNPJ:	02.950.811/0001-89
Auditor:	KPMG Auditores Independentes
Atividade:	Participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de sócia, acionista ou consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimento, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos por sociedades atuantes no setor imobiliário; prestação de serviços de cobrança de recebíveis; aquisição de imóveis para a renda; aquisição de imóveis para a renda; aquisição de imóveis para incorporação imobiliária; e incorporação imobiliária;
Categoria de Registro:	Categoria A
Publicações:	Diário Oficial do Estado de São Paulo 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:

Em recuperação judicial e inadimplente com obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

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:

23 de setembro de 2010

Data de Vencimento:

01 de março de 2017

Quantidade de Debêntures:

600 (seiscentas)

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativas e escriturais

Espécie:

Garantia real

Conversibilidade:

As debêntures não eram conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Opção:

Não se aplicava 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 aplicava à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava à presente emissão

Remuneração:

As Debêntures renderam 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 julho de 2016
1º de agosto 2016	1º de setembro 2016
10 de setembro de 2016	1º de outubro de 2016
11 de outubro de 2016	11 de novembro de 2016
11 de dezembro de 2016	25 de janeiro de 2017
09 de fevereiro de 2017	01 de março de 2017

Amortização:

O valor nominal das Debêntures seria 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 agosto de 2016 – 5,833% (cinco inteiros e oitocentos e trinta e três centésimos por cento)
1º de março de 2017 – Saldo	

Fundo de Amortização:

Não foi constituído Fundo de Amortização à presente emissão

Amortização Antecipada:

A Emissão poderia 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 aplicava 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 aplicava à presente emissão.

* Características de acordo com o ajustado na Assembleia de 08 de fevereiro de 2017.

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

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.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 31 de maio de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) pagamento integral da Remuneração devida entre 01 de abril de 2016, inclusive, e 01 de junho de 2016, exclusive, em 01 de junho de 2016 e a postergação do pagamento do valor da 8ª (oitava) parcela do Valor Nominal das Debêntures programada para o dia 01 de junho de 2016 e prorrogada para 01 de julho de 2016, data em que, será paga a Remuneração devida referente ao Período de Capitalização iniciado em 01 de junho de 2016, inclusive, e encerrado em 01 de julho de 2016, exclusive (passando esta a ser a 16ª parcela da Remuneração), nos termos previstos na Escritura, com a consequente alteração das Cláusulas 4.11.3 e 4.12 da Escritura, dessa forma, deverão ser criados na CETIP eventos de Amortização e Juros para a data de 1º de julho de 2016. Consequentemente, as redações das Cláusulas 4.11.3 e 4.12 da Escritura de Emissão sofreram alterações.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 29 de junho de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação do pagamento da parcela do valor nominal das Debêntures prevista para a data de 1º de julho de 2016, nos termos da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 31 de maio de 2016 para a data de 1º de agosto de 2016; (ii) alteração da Escritura de Emissão; (iii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento a Escritura de Emissão.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 29 de julho de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação da Data de Vencimento das Debêntures prevista para 1º de agosto de 2016, mantendo-se o pagamento da Remuneração devida em 1º de agosto de 2016, nos termos aprovados na Assembleia Geral de Debenturistas em 31 de maio de 2016; (ii) em razão da postergação da Data de Vencimento das Debêntures, a consequente postergação do pagamento de parte da parcela do saldo do valor nominal das Debêntures prevista para a data de 1º de agosto de 2016, realizada em 29 de junho de 2016, para 1º de setembro de 2016, sendo certo que ocorrerá em 1º de setembro de 2016 o pagamento da Remuneração devida; (iii) alteração da Escritura de Emissão; (iv) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento a Escritura de Emissão.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 02 de agosto de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (I) Cessão Fiduciária em garantia dos Recebíveis de Venda Tradicional, dos Recebíveis em Estoque e dos Recebíveis de Venda Associativos (conforme definidos no Anexo I da Escritura de Emissão), sujeita a condição suspensiva consistindo na quitação das Debêntures; (II) Alienação fiduciária em garantia de 100% das ações e quotas de emissão das SPEs. Sujeita a condição suspensiva consistindo na quitação das Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária em garantia do excedente que eventualmente sobejar da excussão dos direitos de garantia constituídos em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, no âmbito de alguns contratos de garantia.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 31 de agosto de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação da Data de Vencimento das Debêntures, anteriormente prevista para 1º de setembro de 2016 e que passa a ocorrer em 1º de setembro de 2016; (ii) pagamento da Remuneração devida em 1º de setembro de 2016, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iii) em razão da postergação da Data de Vencimento das Debêntures, a consequente postergação do pagamento da parcela do saldo do valor nominal das Debêntures prevista para a data de 1º de setembro de 2016, nos termos da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 29 de julho de 2016, para a data de 10 de setembro de 2016, sendo certo que ocorrerá em 10 de setembro de 2016 o pagamento da Remuneração devida, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iv) alteração da Escritura de Emissão; (v) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento à Escritura de Emissão.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 09 de setembro de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação da Data de Vencimento das Debêntures, anteriormente

prevista para 10 de setembro de 2016 e que passa a ocorrer em 1º de outubro de 2016; (ii) pagamento da Remuneração devida em 10 de setembro de 2016, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iii) em razão da postergação da Data de Vencimento das Debêntures, a consequente postergação do pagamento da parcela do saldo do valor nominal das Debêntures prevista para a data de 10 de setembro de 2016, nos termos da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 29 de julho de 2016, para a data de 1º de outubro de 2016, sendo certo que ocorrerá em 1º de outubro de 2016 o pagamento da Remuneração devida, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iv) alteração da Escritura de Emissão; (v) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento à Escritura de Emissão.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 30 de setembro de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação da Data de Vencimento das Debêntures, anteriormente prevista para 01º de outubro de 2016 e que passa a ocorrer em 11 de outubro de 2016; (ii) pagamento da Remuneração devida em 01º de outubro de 2016, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iii) em razão da postergação da Data de Vencimento das Debêntures, a consequente criação da última parcela da Remuneração para que passe a ocorrer em 11 de outubro de 2016, sendo certo que será mantido o pagamento da remuneração programado para 01º de outubro de 2016 nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iv) autorização ao Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento à Escritura de Emissão e Contratos de Garantia da Emissão, conforme o caso, para fazer constar a alteração prevista nos itens (i) a (iii) acima.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 10 de outubro de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação da Data de Vencimento das Debêntures, anteriormente prevista para 11 de outubro de 2016 e que passa a ocorrer em 11 de novembro de 2016; (ii) pagamento da Remuneração devida em 11 de outubro de 2016, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iii) em razão da postergação da Data de Vencimento das Debêntures, a consequente criação da última parcela da Remuneração para que passe a ocorrer em 11 de outubro de 2016, sendo certo que será mantido o pagamento da remuneração programado para 11 de novembro de 2016 nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iv) autorização ao Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento à Escritura de Emissão e Contratos de Garantia da Emissão, conforme o caso, para fazer constar a alteração prevista nos itens (i) a (iii) acima

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 10 de novembro de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação da Data de Vencimento das Debêntures, anteriormente prevista para 11 de novembro de 2016 e que passa a ocorrer em 11 de dezembro de 2016; (ii) pagamento da Remuneração devida em 11 de novembro de 2016, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iii) em razão da postergação da Data de Vencimento das Debêntures, a consequente criação da última parcela da Remuneração para que passe a ocorrer em 11 de dezembro de 2016, sendo certo que será mantido o pagamento da remuneração programado para 11 de novembro de 2016 nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iv) autorização ao Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento à Escritura de Emissão e Contratos de Garantia da Emissão, conforme o caso, para fazer constar a alteração prevista nos itens (i) a (iii) acima

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 09 de dezembro de 2016, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação da Data de Vencimento das Debêntures, anteriormente prevista para 11 de dezembro de 2016 e que passa a ocorrer em 25 de janeiro de 2017; (ii) pagamento da Remuneração devida em 11 de novembro de 2016, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iii) em razão da postergação da Data de Vencimento das Debêntures, a consequente criação da última parcela da Remuneração para que passe a ocorrer em 25 de janeiro de 2017, sendo certo que será mantido o pagamento da remuneração programado para 11 de dezembro de 2016 nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iv) autorização ao Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento à Escritura de Emissão e Contratos de Garantia da Emissão, conforme o caso, para fazer constar a alteração prevista nos itens (i) a (iii) acima

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 24 de janeiro de 2017, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) postergação da Data de Vencimento das Debêntures, anteriormente prevista para 25 de janeiro de 2017 e que passa a ocorrer em 09 de fevereiro de 2017; (ii) pagamento da Remuneração devida em 25 de janeiro de 2017, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iii) em razão da postergação da Data de Vencimento das Debêntures, a consequente criação da última parcela da Remuneração para que passe a ocorrer em 09 de fevereiro de 2017, sendo certo que será mantido o pagamento da remuneração programado para 25 de janeiro de 2017, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão; (iv) autorização ao Agente Fiduciário a celebrar o Aditamento à Escritura de Emissão e Contratos de Garantia da Emissão, conforme o caso, para fazer constar a alteração prevista nos itens (i) a (iii) acima

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 08 de fevereiro de 2017, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) a postergação do pagamento da parcela do valor nominal das Debêntures prevista para 9º de fevereiro de 2017 para o dia 1º de março de 2017; (ii) a alteração das cláusulas 4.11.3; e (iii) a celebração dos Aditamentos aos instrumentos da operação para refletir as deliberações acima.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$233.336,666667	R\$1.539,131120	R\$234.875,797787	R\$ 140.925.478,67
31/12/2015	R\$300.000,000000	R\$13.735,542300	R\$313.735,542300	R\$ 188.241.325,38

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
600	-	-	600

EVENTOS REALIZADOS 2016

Data	Evento	Valor Unitário
01/02/2016	Remuneração	R\$16.458,269700
01/03/2016	Remuneração	R\$2.315,556000
01/04/2016	Remuneração	R\$3.003,231600
01/04/2016	Amortização	R\$8.333,333333
01/06/2016	Remuneração	R\$5.099,492708
01/07/2016	Remuneração	R\$2.876,008625
01/08/2016	Remuneração	R\$2.643,493708
01/08/2016	Amortização	R\$58.330,000000
01/09/2016	Remuneração	R\$2.500,213350
10/09/2016	Remuneração	R\$602,275537
01/10/2016	Remuneração	R\$1.508,607651
11/10/2016	Remuneração	R\$609,358471
11/11/2016	Remuneração	R\$2.125,486096
11/12/2016	Remuneração	R\$2.015,811796

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

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação da Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

AGENDA DE EVENTOS – 2017

Data	Evento
25/01/2017	Remuneração
25/01/2017	Amortização
09/02/2017	Remuneração
01/03/2017	Vencimento Final

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2016 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão. Todavia, já no exercício de 2017, ocorreu o vencimento final da Emissão em 01.03.2017, sendo que a Emissora não honrou com a obrigação de realizar o pagamento das Obrigações Garantidas da presente Emissão.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

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

Por fim, não temos conhecimento de eventuais alterações societárias realizadas pela Emissora no decorrer do exercício de 2016

PRINCIPAIS RÚBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2015	AV%	2016	AV%
ATIVO CIRCULANTE	4.848.200	44,24%	2.704.206	58,14%
Caixa e equivalentes de caixa	604.093	5,51%	200.973	4,32%
Contas a Receber	2.227.031	20,32%	1.249.963	26,88%
Estoques	1.722.545	15,72%	1.166.612	25,08%
Tributos a Recuperar	87.691	0,80%	44.117	0,95%
Despesas Antecipadas	9.137	0,08%	7.763	0,17%
Outros Ativos Circulantes	197.703	1,80%	34.778	0,75%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	5.253.759	47,94%	1.762.472	37,89%
Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	-	0	-
Contas a Receber	3.264.276	29,79%	772.702	16,61%
Estoques	1.798.701	16,41%	706.102	15,18%
Tributos Diferidos	2.457	0,02%	0	-
Outros Ativos Não Circulantes	188.325	1,72%	283.668	6,10%
PERMANENTE	856.086	7,81%	184.336	3,96%
Investimentos	691.944	6,31%	49.012	1,05%
Imobilizado	36.219	0,33%	27.640	0,59%
Intangível	127.923	1,17%	107.684	2,32%
TOTAL DO ATIVO	10.958.045	100%	4.651.014	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2015	AV%	2016	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	6.519.632	59,50%	5.807.432	124,86%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	47.912	0,44%	44.798	0,96%
Fornecedores	230.490	2,10%	251.319	5,40%
Obrigações Fiscais	300.035	2,74%	283.804	6,10%
Empréstimos e Financiamentos	1.735.042	15,83%	1.013.591	21,79%
Debêntures	958.829	8,75%	1.546.357	33,25%
Financiamento por Arrendamento Financeiro	0	-	0	-
Outras Obrigações	3.056.454	27,89%	2.278.978	49,00%
Provisões	190.870	1,74%	388.585	8,35%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.053.848	18,74%	2.258.084	48,55%
Empréstimos e Financiamentos	924.278	8,43%	387.571	8,33%
Debêntures	0	-	34.609	0,74%
Outras Obrigações	787.943	7,19%	1.115.481	23,98%
Provisões	341.627	3,12%	720.423	15,49%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.384.565	21,76%	-3.414.502	-73,41%
Capital social realizado	4.917.843	44,88%	4.917.843	105,74%
Reservas de Capital	1.235.345	11,27%	1.236.706	26,59%
Lucros/Prejuízos Acumulados	-4.218.933	-38,50%	-9.526.750	-204,83%
Participação dos Acionistas Não Controladores	450.310	4,11%	-42.301	-0,91%
TOTAL DO PASSIVO	10.958.045	100%	4.651.014	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2015	AV%	2016	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	1.824.301	-4337,89%	247.228	-34,07%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.866.356	4437,89%	-972.981	134,07%
(=) Lucro Bruto	-42.055	100,00%	-725.753	100,00%
(-) Despesas com vendas	-156.713	372,64%	-142.685	19,66%
(-) Despesas gerais e adm.	-258.747	615,26%	-202.013	27,83%
(-) Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	-	0	-
(+) Outras Receitas Operacionais	88.052	-209,37%	17.034	-2,35%
(-) Outras Despesas Operacionais	-1.872.537	4452,59%	-3.568.463	491,69%
(-) Resultado de Equivalência Patrimonial	113.380	-269,60%	578	-0,08%
(=) Lucro (Prejuízo) operacional	-2.128.620	5061,51%	-4.621.302	636,76%
Receitas financeiras	287.739	-684,20%	121.431	-16,73%
Despesas financeiras	-959.300	2281,06%	-932.422	128,48%
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.800.181	6658,38%	-5.432.293	748,50%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-42.301	100,58%	1.351	-0,19%
(=) Lucro/Prejuízo do período	-2.842.482	6759%	-5.430.942	748%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,18 em 2015 e 0,55 em 2016
 Liquidez Corrente: de 0,74 em 2015 e 0,47 em 2016
 Liquidez Seca: de 0,48 em 2015 e 0,26 em 2016
 Liquidez Imediata: de 0,09 em 2015 e 0,03 em 2016

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 359,54% em 2015 e -236,21% em 2016. O Índice de Composição do Endividamento variou de 76,04% em 2015 para 72,00% em 2016. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 35,90% em 2015 para -5,40% em 2016. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 137,66% em 2015 e -168,35% em 2016.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2015 foi de -25,94% enquanto que a de 2016 resultou em -116,77%. A Margem Líquida foi de -155,81% em 2015 contra -2196,73% em 2016. O Giro do Ativo foi de 0,17 em 2015 enquanto em 2016 foi de 0,05. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -76,35% em 2015 contra 1054,62% em 2016.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)

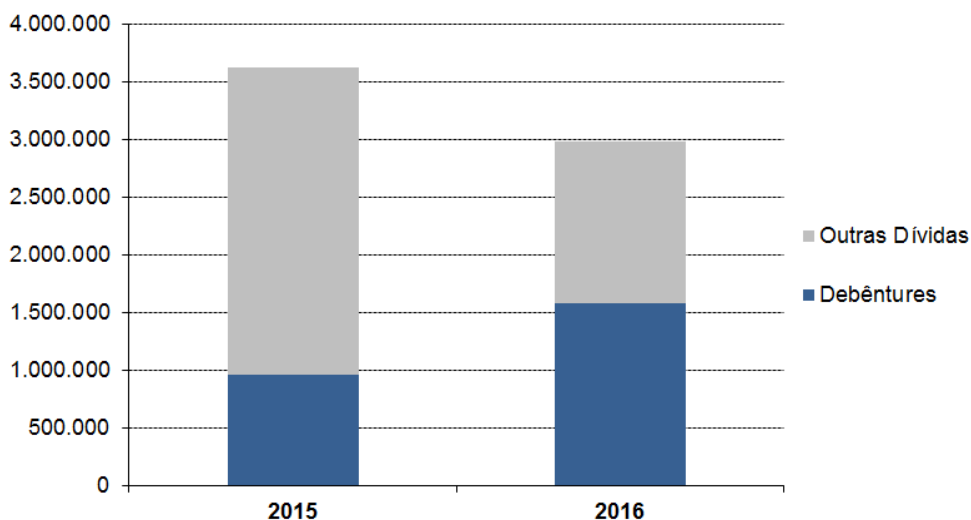
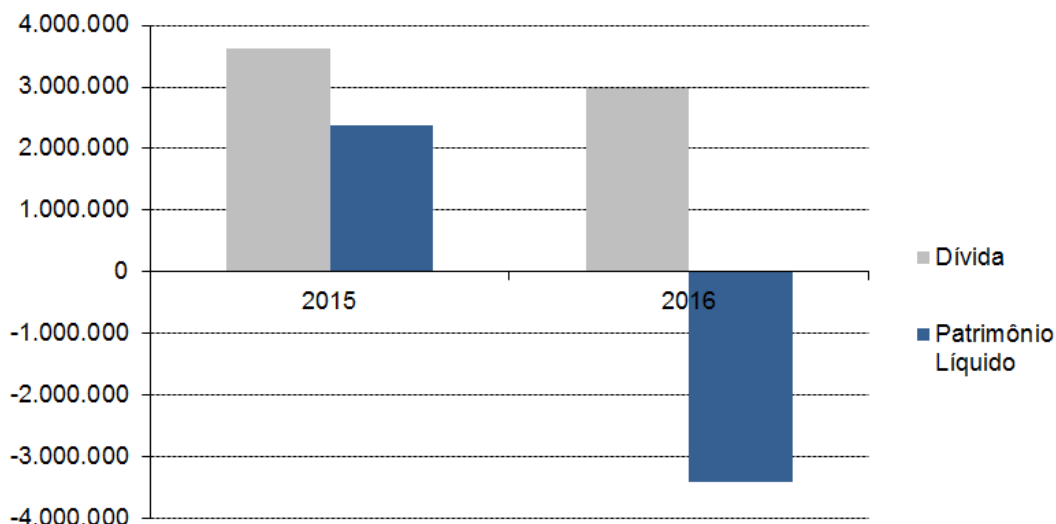


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



A auditora contratada, KPMG Auditores Independentes, não expressou a sua opinião sobre as demonstrações financeiras.

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.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontrarmos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2017.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2.016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob forma de debênture”