

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

5ª Emissão de Debêntures



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA | 3 |
| CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES | 3 |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS | 6 |
| ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS | 7 |
| POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES | 8 |
| EVENTOS REALIZADOS 2017 | 8 |
| AGENDA DE EVENTOS – 2018..... | 8 |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA..... | 8 |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO | 9 |
| ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES | 9 |
| PRINCIPAIS RÚBRICAS..... | 10 |
| COMENTÁRIOS SOBRE OS INDICADORES DA EMISSORA | 12 |
| GARANTIA | 13 |
| DECLARAÇÃO | 14 |

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:

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% | 1 de agosto de 2016 – 5,8333% (cinco |

| | |
|---|---|
| (oitocentos e trinta e três centésimos por cento) | 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

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.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 11 de maio de 2017, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) dispensar o Agente Fiduciário das atribuições previstas na Cláusula 8.5.1 (b) e (d) da Escritura de Emissão, ressalvada eventual e futura deliberação dos Debenturistas em sentido diverso.

Em virtude da deliberação da presente Ata, o Debenturista dispensa o Agente Fiduciário da obrigação de adotar os procedimentos e/ou medidas judiciais contra a Emissora, as garantidoras, coobrigados e/ou terceiros, inclusive de representação dos Debenturistas, para realização de seus créditos decorrentes do

processo de recuperação judicial e eventual processo falimentar, exceto mediante prévia instrução do Debenturista em sentido diverso, sendo certo que as demais obrigações do Agente Fiduciário permanecem inalteradas conforme previstos na Escritura de Emissão.

Na Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 24 de agosto de 2017, foram deliberados e aprovados os seguintes itens: (i) transferência do montante de R\$8.655,93 (oito mil seiscentos e cinquenta cinco reais e noventa e três centavos) da Conta de Recebimento 1678-7, Agência 268, da Caixa Econômica Federal, para a Conta 00024339-7, Agência 3087, da Caixa Econômica Federal, de titularidade da Sra. Caroline da Cunha Santos, CPF 409.841.678-62, adquirente da unidade autônoma 98 – Torre 1 – Empreendimento Magnum Residencial – Goldfarb 21 – Empreendimento Imobiliário LTDA; e (ii) autorização ao Agente Fiduciário para adoção das medidas estritamente necessárias para a implementação da deliberação aprovado (item i).

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Em 01 de março de 2017 ocorreu o vencimento final da Emissão.

EVENTOS REALIZADOS 2017

Em 01 de março de 2017 ocorreu o vencimento final da Emissão, sendo que a Emissora não honrou com a obrigação de realizar o pagamento de suas Obrigações Garantidas.

AGENDA DE EVENTOS – 2018

Em 01 de março de 2017 ocorreu o vencimento final da Emissão, sendo que a Emissora não honrou com a obrigação de realizar o pagamento de suas Obrigações Garantidas.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

Em 01 de março de 2017 ocorreu o vencimento final da Emissão, sendo que a Emissora não honrou com a obrigação de realizar o pagamento de suas Obrigações Garantidas.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| Amortização: | <p>O Valor Nominal Unitário das Debêntures seria amortizado de acordo com o seguinte cronograma:</p> <p style="text-align: center;">Datas de amortização das Debêntures</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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> </table> | 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 | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Standard and Poors

| Classe | Rating Atual | Rating Anterior | Última Alteração |
|------------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| Debêntures 5ª Emissão | brB | brBBB- | 06/08/2015 |

- Em 01 de março de 2017 ocorreu o vencimento final da Emissão e, conseqüentemente, o rating não foi renovado.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 22 de fevereiro de 2017, a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em conjunto com mais de 500 sociedades cujo capital é integralmente detido pela Companhia, direta ou indiretamente ou em que a PDG detém participações majoritárias ou minoritárias, ajuizou o pedido de recuperação judicial perante a Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos dos artigos 51 e seguintes da Lei n.º 11.101/05 e do art. 122, parágrafo único da Lei n.º 6.404/76, o qual foi tombado sob nº 1016422-34.2017.8.26.0100 e encontra-se em tramite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de

São Paulo, sendo deferido o processamento em 02.03.2017. O crédito decorrente da debênture foi listado em nome do Agente Fiduciário no montante de R\$ 140.626.861,97 (cento e quarenta milhões, seiscentos e vinte e seis, oitocentos e sessenta um reais e noventa e sete centavos).

Ressaltamos que nos termos da Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 11 de maio de 2017, o Agente Fiduciário foi eximido das atribuições previstas na Cláusula 8.5.1 (b) e (d) da Escritura de Emissão, ressalvada eventual e futura deliberação dos Debenturistas em sentido diverso. Em virtude da deliberação o Debenturista dispensou o Agente Fiduciário da obrigação de adotar os procedimentos e/ou medidas judiciais contra a Emissora, as garantidoras, coobrigados e/ou terceiros, inclusive de representação dos Debenturistas, para realização de seus créditos decorrentes do processo de recuperação judicial e eventual processo falimentar, exceto mediante prévia instrução do Debenturista em sentido diverso, sendo certo que as demais obrigações do Agente Fiduciário permanecem inalteradas conforme previstos na Escritura de Emissão.

Assim, na qualidade de Agente Fiduciário de referida emissão e em decorrência do Pedido de Recuperação Judicial da Emissora, entendemos que a recuperação do crédito dos debenturistas desta Emissão dependerá da (i) excussão regular das garantias extraconcursais, conforme item abaixo e do êxito no processo supracitado.

Por fim, não temos conhecimento de alterações societárias realizadas pela Emissora no decorrer do exercício de 2017.

PRINCIPAIS RÚBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

| ATIVO | 2016 | AV% | 2017 | AV% |
|------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| ATIVO CIRCULANTE | 2.704.206 | 58,14% | 2.178.330 | 73,37% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 200.973 | 4,32% | 144.784 | 4,88% |
| Aplicações Financeiras | 0 | - | 67.911 | 2,29% |
| Contas a receber de clientes | 1.249.963 | 26,88% | 688.172 | 23,18% |
| Estoque de imóveis a comercializar | 1.166.612 | 25,08% | 1.203.161 | 40,53% |
| Tributos correntes a recuperar | 44.117 | 0,95% | 26.471 | 0,89% |
| Créditos com partes relacionadas | 24.564 | 0,53% | 27.004 | 0,91% |
| Impostos diferidos | 10.214 | 0,22% | 13.557 | 0,46% |
| Despesas antecipadas | 7.763 | 0,17% | 7.270 | 0,24% |
| Outros créditos | 0 | - | 0 | - |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | 1.946.808 | 41,86% | 790.538 | 26,63% |
| Contas a receber de clientes | 772.702 | 16,61% | 162.167 | 5,46% |
| Estoque de imóveis a comercializar | 706.102 | 15,18% | 380.523 | 12,82% |
| Tributos correntes a recuperar | 0 | - | 10.716 | 0,36% |
| Créditos com partes relacionadas | 60.165 | 1,29% | 67.891 | 2,29% |
| Outros créditos | 223.503 | 4,81% | 71.017 | 2,39% |
| Investimentos | 49.012 | 1,05% | 47.459 | 1,60% |
| Imobilizado | 27.640 | 0,59% | 13.801 | 0,46% |
| Intangível | 107.684 | 2,32% | 36.964 | 1,25% |
| TOTAL DO ATIVO | 4.651.014 | 100% | 2.968.868 | 100% |

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

| PASSIVO | 2016 | AV% | 2017 | AV% |
|---------|------|-----|------|-----|
|---------|------|-----|------|-----|

RELATÓRIO ANUAL 2017

| PASSIVO CIRCULANTE | 5.807.432 | 124,86% | 3.459.827 | 116,54% |
|--|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Fornecedores | 251.319 | 5,40% | 115.592 | 3,89% |
| Empréstimos e financiamentos | 1.013.591 | 21,79% | 1.088.805 | 36,67% |
| Obrigações por emissão de CCB/CCI | 1.811.544 | 38,95% | 1.115.071 | 37,56% |
| Debêntures | 1.546.357 | 33,25% | 454.117 | 15,30% |
| Obrigações com credores do plano de recuperação judicial | 0 | - | 178.834 | 6,02% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 85.825 | 1,85% | 12.738 | 0,43% |
| Obrigações sociais e trabalhistas | 44.512 | 0,96% | 25.832 | 0,87% |
| Obrigações tributárias | 141.045 | 3,03% | 29.033 | 0,98% |
| Provisão para contingências | 336.757 | 7,24% | 47.058 | 1,59% |
| Provisão para garantias | 51.828 | 1,11% | 51.218 | 1,73% |
| Imposto de renda e contribuição social | 97.562 | 2,10% | 8.616 | 0,29% |
| Impostos diferidos | 45.483 | 0,98% | 20.958 | 0,71% |
| Obrigações com partes relacionadas | 5.798 | 0,12% | 13.748 | 0,46% |
| Coobrigação na cessão de recebíveis | 24.411 | 0,52% | 14.331 | 0,48% |
| Adiantamentos de clientes | 188.928 | 4,06% | 149.713 | 5,04% |
| Outras obrigações | 162.472 | 3,49% | 134.163 | 4,52% |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 2.258.082 | 48,55% | 2.737.400 | 92,20% |
| Empréstimos e Financiamentos | 387.571 | 8,33% | 0 | - |
| Obrigações por emissão de CCB/CCI | 501.040 | 10,77% | 0 | - |
| Debêntures | 34.609 | 0,74% | 0 | - |
| Obrigações com credores do plano de recuperação judicial | 0 | - | 658.944 | 22,20% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 34.701 | 0,75% | 42.545 | 1,43% |
| Impostos diferidos | 44.919 | 0,97% | 1.052.318 | 35,45% |
| Obrigações tributárias | 24.667 | 0,53% | 1.618 | 0,05% |
| Provisão para contingências | 720.423 | 15,49% | 528.273 | 17,79% |
| Provisão para garantias | 50.890 | 1,09% | 36.578 | 1,23% |
| Obrigações com partes relacionadas | 131.615 | 2,83% | 100.357 | 3,38% |
| Adiantamentos de clientes | 72.368 | 1,56% | 35.309 | 1,19% |
| Outras obrigações | 255.279 | 5,49% | 281.458 | 9,48% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | -3.414.500 | -73,41% | -3.228.359 | -108,74% |
| Capital social | 4.917.843 | 105,74% | 4.917.843 | 165,65% |
| Reserva de capital e ações em tesouraria | 1.236.706 | 26,59% | 1.236.743 | 41,66% |
| Prejuízos acumulados | -9.526.749 | -204,83% | -9.353.528 | -315,05% |
| Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não | -42.300 | -0,91% | -29.417 | -0,99% |
| TOTAL DO PASSIVO | 4.651.014 | 100% | 2.968.868 | 100% |

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | 2016 | AV% | 2017 | AV% |
|---|-------------|------------|-------------|------------|
| Receita de vendas e/ou serviços | 247.228 | -34,07% | 458.253 | 1769,25% |
| (-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -972.981 | 134,07% | -432.352 | -1669,25% |
| (=) Lucro Bruto | -725.753 | 100,00% | 25.901 | 100,00% |
| Comerciais | -142.685 | 19,66% | -29.881 | -115,37% |
| Gerais e administrativas | -202.013 | 27,83% | -134.115 | -517,80% |
| Tributárias | -15.050 | 2,07% | -29.533 | -114,02% |
| Equivalência patrimonial | 578 | -0,08% | 2.679 | 10,34% |
| Depreciação e amortização | -88.302 | 12,17% | -31.777 | -122,69% |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | -3.448.077 | 475,10% | -1.577.565 | -6090,75% |
| (=) Lucro (Prejuízo) operacional | -4.621.302 | 636,76% | -1.774.291 | -6850,28% |

| | | | | |
|---|-------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Receitas financeiras | 121.431 | -16,73% | 3.069.868 | 11852,31% |
| Despesas financeiras | -932.422 | 128,48% | -342.739 | -1323,27% |
| (=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro | -5.432.293 | 748,50% | 952.838 | 3678,77% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | 1.351 | -0,19% | -792.275 | -3058,86% |
| (=) Lucro/Prejuízo do período | -5.430.942 | 748% | 160.563 | 620% |

COMENTÁRIOS SOBRE OS INDICADORES DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,55 em 2016 e 0,46 em 2017

Liquidez Corrente: de 0,47 em 2016 e 0,63 em 2017

Liquidez Seca: de 0,26 em 2016 e 0,28 em 2017

Liquidez Imediata: de 0,03 em 2016 e 0,06 em 2017

Estrutura de Capitais:

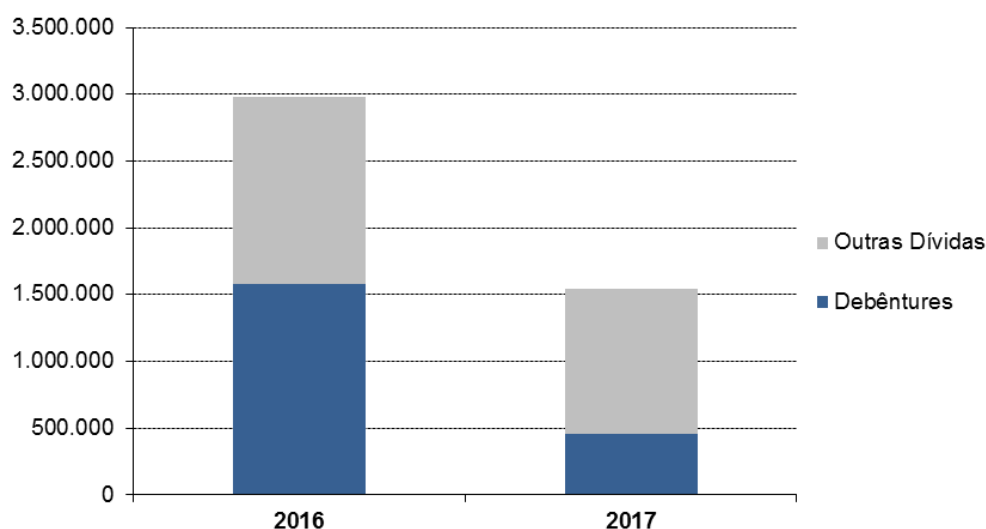
A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de -236,21% em 2016 e -191,96% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 72,00% em 2016 para 55,83% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em -5,40% em 2016 para -3,04% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de -168,35% em 2016 e -161,02% em 2017.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de -116,77% enquanto que a de 2017 resultou em 5,41%. A Margem Líquida foi de -2196,73% em 2016 contra 35,04% em 2017. O Giro do Ativo foi de 0,05 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,15. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 1054,62% em 2016 contra -4,83% em 2017.

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)



As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes, cujo parecer apresentou a ênfase que segue transcrita abaixo na íntegra:

“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 às 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.”

2.2 Declaração de conformidade

As Demonstrações Financeiras individuais da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting StandardsBoard (IASB) no que se refere: À capitalização de juros incorridos pela Controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos em construção de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas Demonstrações Financeiras consolidadas e não nas Demonstrações Financeiras separadas.

As Demonstrações Financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e de acordo com as práticas BR GAAP.

Especificamente, as Demonstrações Financeiras consolidadas estão em conformidade com as IFRSs aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04, conforme descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita do setor imobiliário, que envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

Não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da Controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs. A emissão das Demonstrações Financeiras da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 29 de março de 2018.”

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 2018.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

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

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”