

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

DLL – Macaé 01 Empreendimentos SPE S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

| | |
|---|---|
| CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA..... | 3 |
| CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES..... | 3 |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS..... | 5 |
| ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS..... | 5 |
| POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES..... | 6 |
| EVENTOS REALIZADOS 2018..... | 6 |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS..... | 6 |
| EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS..... | 6 |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO..... | 6 |
| INFORMAÇÕES PERIÓDICAS..... | 6 |
| GARANTIA..... | 7 |
| DECLARAÇÃO..... | 7 |

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

| | |
|-------------------------------|---|
| Denominação Comercial: | DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A. |
| Endereço da Sede: | Rua Tabapuã, nº 50, Cj .101, 1º andar, CEP: 04533-010, São Paulo/SP |
| Telefone / Fax: | (14) 3269-1818 |
| D.R.I.: | Érico O. V. Brosco Vaz |
| CNPJ: | 21.080.342/0001-39 |
| Auditor: | Não Informado |
| Atividade: | Gestão e Administração Imobiliária |
| Categoria de Registro: | Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM |

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:

Não há registro na CVM, pois se trata de emissão privada

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

Não se aplica à presente emissão

Código ISIN:

Não se aplica à presente emissão

Liquidante:

Itaú Unibanco S.A.

Coordenador Líder:

Não se aplica à presente emissão

Data de Emissão:

05 de novembro de 2014

Data de Vencimento:

07 de novembro de 2018

Quantidade de Debêntures:

13 (treze) Debêntures

Número de Séries:

Série única

Valor Total da Emissão:

R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)

Forma:

Nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas e certificados

Espécie:

Quirografária a ser convolada em 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:

Não se aplica à presente emissão

Atualização do Valor Nominal:

Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA)

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

9,00% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

Pagamento da Remuneração:

| Data | | |
|------------|------------|------------|
| 05/06/2016 | 05/04/2017 | 05/03/2018 |
| 05/07/2016 | 05/05/2017 | 05/04/2018 |
| 05/08/2016 | 05/06/2017 | 05/05/2018 |
| 05/09/2016 | 05/07/2017 | 05/06/2018 |
| 05/10/2016 | 05/08/2017 | 05/07/2018 |
| 05/11/2016 | 05/09/2017 | 05/08/2018 |
| 05/12/2016 | 05/10/2017 | 05/09/2018 |
| 05/01/2017 | 05/11/2017 | 05/10/2018 |
| 05/02/2017 | 05/12/2017 | 07/11/2018 |
| 05/03/2017 | 05/01/2018 | |
| | 05/02/2018 | |

Amortização:

O Valor Nominal Unitário será integralmente pago na Data de Vencimento

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Prêmio:

Aplicável na hipótese de resgate antecipado

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A Emissora poderá realizar o resgate antecipado, parcial ou total das Debêntures

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados pela Emissora nos termos desta Escritura foram ser utilizados para custeios de Obras do Empreendimento localizado na Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, no entorno da Rodovia RJ - 168, denominado "Loteamento Residencial das Nações", assim como para pagamento de outras despesas, conforme aprovado pelo Debenturista em Assembleias Gerais de Debenturistas realizada no decorrer da Emissão. No entanto, a Companhia não encaminhou a declaração a respeito da destinação dos recursos a este Agente Fiduciário.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

No decorrer do exercício de 2018 até o Resgate Total Antecipado foram realizadas as seguinte Assembleias de Debenturistas:

Em Assembleia de Debenturistas realizada em 26 de fevereiro de 2018, o Debenturista deliberou e aprovou: (i) que fossem realizadas liberações extraordinárias mensais de recursos do Fundo de Obras da Primeira Emissão para a Conta de Livre Movimento de titularidade da Emissora para pagamento do fluxo mensal de amortização do saldo devedor da Cédula de Crédito Imobiliário representativa da Cédula de Crédito Bancário nº FP 005/17 ("CCB"), emitida em 27 de janeiro de 2017 pela Emissora em favor da Companhia Paulista Hipotecária, nos prazos previstos nos instrumentos de emissão; (ii) a não declaração do vencimento antecipado da Emissão em virtude do descumprimento do envio obrigatório anual do Relatório de Rating da presente Emissão; (iii) a dispensa da obrigatoriedade de: (a) constituição do Fundo Reserva, conforme previsto na cláusula 2.8. da Escritura de Emissão; e (b) envio do relatório trimestral do Fundo de Obras, na forma prevista na cláusula 2.10.2., assim como demais obrigações previstas na cláusula 2.10. da Escritura de Emissão, (iv) o aditamento da Escritura de Emissão para prever as aprovações aqui previstas, bem como, da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 03 de novembro de 2017; e (v) a autorização para que o Agente Fiduciário adote todas as medidas necessárias ao bom, fiel e imediato cumprimento das deliberações de que trata os itens acima.

Em Assembleia de Debenturistas realizada em 11 de abril de 2018, o Debenturista deliberou e aprovou: (i) a liberação extraordinária de recursos, relativos à Cessão Fiduciária, do Fundo de Reserva, mantidos na Conta Vinculada de titularidade da Emissora (Banco Itaú S.A. / Agência: 8541 / Conta Corrente: 20754-7), para pagamento de despesas cartorárias. O valor exato da referida despesa é de R\$ 26.584,08 (vinte e seis mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e oito centavos) com transferência do Valor direto para o 2º cartório do 2º Ofício (Banco Itaú S.A. / Agência: 7813 / Conta Corrente: 02272-5/), conforme cópia da documento comprovante da despesa, anexo à presente; e (ii) a autorizar o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, a tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento e efetivação da deliberação aprovada nesta Assembleia.

Em Assembleia de Debenturistas realizada em 18 de maio de 2018, o Debenturista deliberou e aprovou a : (i) proposta de repactuação e acordo de quitação apresentada pela Emissora, com a Dação de Imóvel; (ii) dispensa ao Agente Fiduciário de representação na Dação; e (iii) autorizar o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, a tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento e efetivação da deliberação aprovada na Assembleia.

Em Assembleia de Debenturistas realizada em 19 de junho de 2018, o Debenturista deliberou e aprovou a : (i) não declaração do vencimento antecipado da Emissão em virtude do descumprimento do prazo para pagamento dos Juros da Emissão em razão da Dação do Imóvel em Pagamento; (ii) concessão de prazo adicional de 60 dias para Emissora efetuar o pagamento das parcelas devidas em 05 de junho de 2018; e (iii) a autorização para que o Agente

Fiduciário adote todas as medidas necessárias ao bom, fiel e imediato cumprimento das deliberações de que trata os itens acima.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

| Data | Valor Nominal | Juros | Preço Unitário | Financeiro |
|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| 31/12/2018 | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - |
| 31/12/2017 | R\$ 1.398.719,599200 | R\$ 8.636,44172172 | R\$ 1.407.356,04092217 | R\$ 18.295.628,53 |

| Emitidas | Canceladas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|-----------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 13 | 13 | - | - |

EVENTOS REALIZADOS 2018

| Data | Evento | Valor Unitário |
|-------------------|--|-----------------------|
| 05/01/2018 | Remuneração | R\$ 10.085,052191 |
| 05/02/2018 | Remuneração | R\$ 10.129,431191 |
| 05/03/2018 | Remuneração | R\$ 8.703,082235 |
| 05/04/2018 | Remuneração | R\$ 10.678,452350 |
| 05/05/2018 | Remuneração | R\$ 10.200,491017 |
| 05/06/2018 | Remuneração | R\$ 9.734,454746 |
| 05/07/2018 | Remuneração | R\$ 10.754,419846 |
| 05/08/2018 | Remuneração | R\$ 10.889,927040 |
| 05/09/2018 | Resgate Antecipado Total - Remuneração | R\$ 11.027,141546 |
| 05/09/2018 | Resgate Antecipado Total - Amortização | R\$ 1.460.196,168073 |

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

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora cumpriu regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto em relação à disponibilização de suas demonstrações financeiras, pela qual a Companhia foi notificada e se encontra no prazo de cura até a presente data.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário não atua como agente fiduciário em outras emissões do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Na Assembleia de Debenturistas realizada em 26 de fevereiro de 2018, foi dispensada a atualização do relatório do *Rating*.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

Exceto nos casos deliberados em Assembleias de Debenturistas no exercício de 2018, não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou

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.

atraso na obrigatoria prestação de informações até o resgate total das debêntures, em razão da Dação em Pagamento, confirmado pelo Debenturista em 05 de setembro de 2018.

GARANTIA

A presente emissão contava com as seguintes garantias:

- (i) Alienação fiduciária de 300 (trezentas) ações de emissão da Emissora, através do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações" firmado em 31 de outubro de 2014, detidas pelos Garantidores, cujo valor de mercado ou valor contábil deveria corresponder a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão; e
- (ii) Fiança prestada por TERRA IMÓVEIS LTDA., YUKON CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA e LC INCORPORADORA DE IMÓVEIS EIRELI – EPP.

A garantia fidejussória prestada por TERRA IMÓVEIS LTDA., YUKON CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA e LC INCORPORADORA DE IMÓVEIS EIRELI – EPP foi devidamente constituída e permanecia exequível dentro dos limites da garantia fidejussória, não tendo apresentado a este Agente Fiduciário declarações informando que possuem patrimônio suficiente para o pagamento da dívida.

A garantia fidejussória poderia ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência. A análise da garantia fidejussória, não contempla análise de todo o passivo das garantidoras.

A Emissora mantinha constituída a Conta Vinculada, onde mensalmente, a partir de Junho de 2016, os recursos foram utilizados para pagamento das parcelas de Remuneração.

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures cumprimos todos os deveres e atribuições constantes na Escritura de Emissão até o resgate total das debêntures, que ocorreu em 05 de setembro de 2018, mediante a Dação em Pagamento do Imóvel, o qual ensejou a quitação integral das debêntures por parte da Emissora.

São Paulo, abril de 2019.



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

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

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2018 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"