

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

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.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	7
AGENDA DE EVENTOS 2019.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	8
PRINCIPAIS RÚBRICAS.....	8
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

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:

Vencida antecipadamente

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

Resgate Antecipado:

Não se aplicava à presente emissão.

* Características de acordo com o ajustado na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 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 decorrer do exercício de 2018 não ocorreram assembleia gerais de debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

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

EVENTOS REALIZADOS 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.

AGENDA DE EVENTOS 2019

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:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures seria amortizado de acordo com o seguinte cronograma: <div style="text-align: center;"> 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 </div>

	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 Emissora, 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 n.º 1016422-34.2017.8.26.0100, a qual 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 plano de recuperação judicial foi apresentado pela Emissora e aprovado em assembleia geral de credores realizada em 30.11.2017 e homologado pelo juízo em 18.12.2017, sendo que o crédito decorrente das debêntures 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 2018

PRINCIPAIS RÚBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
ATIVO CIRCULANTE	2.178.330	73,37%	1.921.804	77,63%
Caixa e equivalentes de caixa	144.784	4,88%	128.274	5,18%
Aplicações Financeiras	67.911	2,29%	9.967	0,40%

RELATÓRIO ANUAL 2018

Contas a Receber	688.172	23,18%	330.526	13,35%
Estoques	1.203.161	40,53%	1.422.421	57,46%
Tributos a Recuperar	26.471	0,89%	18.287	0,74%
Despesas Antecipadas	7.270	0,24%	0	-
Outros Ativos Circulantes	40.561	1,37%	12.329	0,50%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	790.538	26,63%	553.824	22,37%
Contas a Receber	162.167	5,46%	130.807	5,28%
Estoques	380.523	12,82%	224.652	9,07%
Outros Ativos Não Circulantes	149.624	5,04%	139.445	5,63%
Investimentos	47.459	1,60%	53.320	2,15%
Imobilizado	13.801	0,46%	259	0,01%
Intangível	36.964	1,25%	5.341	0,22%
TOTAL DO ATIVO	2.968.868	100%	2.475.628	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	3.459.827	116,54%	3.583.261	144,74%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	25.832	0,87%	16.276	0,66%
Fornecedores	294.426	9,92%	167.561	6,77%
Obrigações Fiscais	58.607	1,97%	37.911	1,53%
Empréstimos e Financiamentos	1.088.805	36,67%	1.139.486	46,03%
Debêntures	454.117	15,30%	467.820	18,90%
Outras Obrigações	1.438.033	48,44%	1.612.014	65,12%
Provisões	100.007	3,37%	142.193	5,74%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.737.400	92,20%	2.891.847	116,81%
Outras Obrigações	2.164.055	72,89%	2.176.748	87,93%
Provisões	573.345	19,31%	715.099	28,89%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-3.228.359	-108,74%	-3.999.480	-161,55%
Capital Social Realizado	4.917.843	165,65%	4.992.033	201,65%
Reservas de Capital	1.236.743	41,66%	1.236.743	49,96%
Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.353.528	-315,05%	-10.192.438	-411,71%
Participação dos Acionistas Não Controladores	-29.417	-0,99%	-35.818	-1,45%
TOTAL DO PASSIVO	2.968.868	100%	2.475.628	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita operacional líquida	458.253	1769,25%	213.455	656,72%
Custo das mercadorias e produtos vendidos	-432.352	-1669,25%	-180.952	-556,72%
(=) Lucro Bruto	25.901	100,00%	32.503	100,00%
Despesas com Vendas	-29.881	-115,37%	-43.739	-134,57%
Despesas Gerais e Administrativas	-134.115	-517,80%	-125.549	-386,27%
Outras Despesas Operacionais	-1.638.875	-6327,46%	-262.322	-807,07%
Resultado de Equivalência Patrimonial	2.679	10,34%	-5.132	-15,79%
Resultado antes do resultado financeiro e impostos	-1.774.291	-6850,28%	-404.239	-1243,70%
Receitas financeiras	3.069.868	11852,31%	119.491	367,63%
Despesas financeiras	-342.739	-1323,27%	-584.843	-1799,35%
Resultado antes dos impostos	952.838	3678,77%	-869.591	-2675,42%
Imposto de renda e contribuição social corrente	-20.432	-78,88%	-14.794	-45,52%
Imposto de renda e contribuição social diferido	-771.843	-2979,97%	38.370	118,05%
Lucro líquido do exercício	160.563	619,91%	-846.015	-2602,88%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,46 em 2017 e 0,37 em 2018

Liquidez Corrente: de 0,63 em 2017 e 0,54 em 2018

Liquidez Seca: de 0,28 em 2017 e 0,14 em 2018

Liquidez Imediata: de 0,04 em 2017 e 0,04 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de -191,96% em 2017 e -161,90% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 55,83% em 2017 para 55,34% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em -3,04% em 2017 para -1,47% em 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de -161,02% em 2017 e -50,00% em 2018.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de 5,41% enquanto que a de 2018 resultou em -34,17%. A Margem Líquida foi de 35,04% em 2017 contra -396,34% em 2018. O Giro do Ativo foi de 0,15 em 2017 enquanto em 2018 foi de 0,09. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -4,97% em 2017 contra 21,15% em 2018.

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: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)

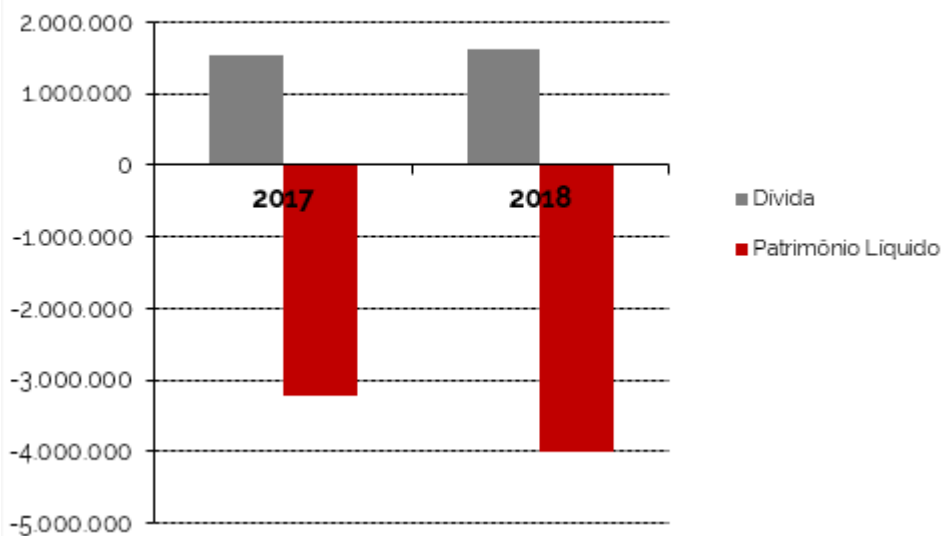
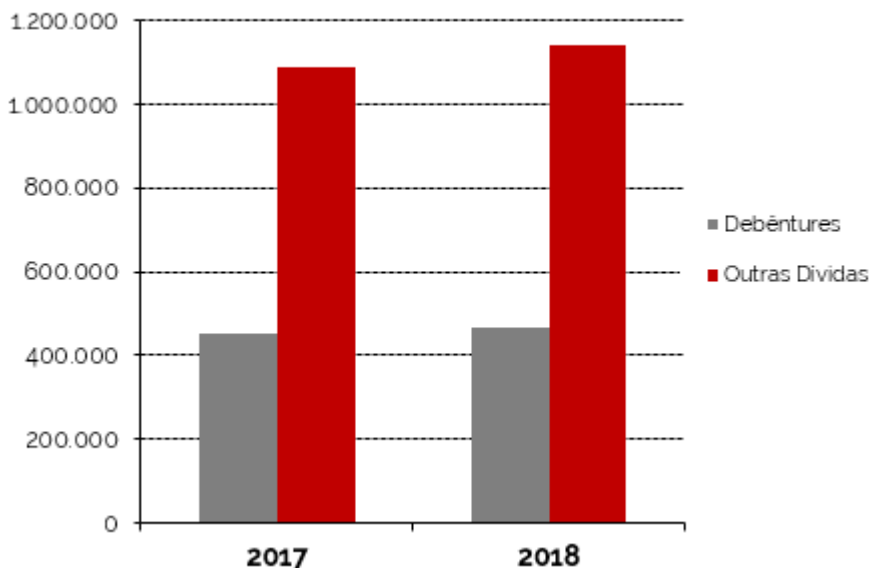


Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)



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

"Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações – em recuperação judicial, devido à relevância dos assuntos 1 e 2, descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas."

Limitações de escopo para o nosso exame

1. *Conforme descrito na nota explicativa nº 1(b), o plano de recuperação judicial da Companhia ("plano") e de determinadas controladas foi majoritariamente aprovado em assembleia de credores realizada no dia 30 de novembro de 2017 e homologado em 6 de dezembro de 2017 pelo juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados a Arbitragem da Comarca de São Paulo, efetivando todos os seus efeitos legais e obrigando tanto o devedor quanto todos os credores a ele sujeitos ao seu cumprimento a partir desta data, nos*

termos da lei nº 11.101/2005, o que representou, entre outras, uma mudança substancial nos termos dos passivos financeiros sujeitos ao processo de recuperação judicial. Atualmente, o plano encontra-se homologado nos autos do processo e em execução pela Companhia, porém, ainda pode sofrer alterações em seu valor, reclassificações dos credores entre classes de dívida e/ou opção de pagamento, após o julgamento das impugnações e agravos em curso, os quais devem ser concluídos após as reuniões de conciliações a serem agendadas em juízo, bem como da inclusão de determinados credores que não foram previamente considerados no plano de recuperação judicial.

Considerando a atual situação patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, que no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, incorreram em prejuízo de R\$ 838.910 mil (lucro de R\$ 173.221 mil em 2017) na Controladora e R\$ 846.015 mil (lucro de R\$ 160.563 mil em 2017) no Consolidado, além de apresentarem capital circulante líquido negativo de R\$ 1.054.625 mil (R\$ 1.985.300 mil em 2017) na Controladora e R\$ 1.661.457 mil (R\$ 1.281.497 mil em 2017) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R\$ 3.963.662 mil (R\$ 3.198.942 mil em 2017) na Controladora e R\$ 3.999.480 mil (R\$ 3.228.359 mil em 2017) no Consolidado, em conjunto com os assuntos e eventos apresentados nas notas explicativas nº 1(b), 12 e 15(a), reflete dúvida significativa de como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos. Desta forma, as situações acima descritas indicam a existência de incerteza relevante que podem levantar dúvida significativa quanto a capacidade operacional da Companhia e suas controladas, e não nos foi possível determinar se essas demonstrações financeiras deveriam ser preparadas em base de liquidação.

2. Conforme mencionado na nota explicativa nº 7(a), a Companhia possui investimentos nas controladas: Esperança Incorporadora Ltda.; Torre de Ferrara Incorporadora Ltda.; Torre de Rhodes Incorporadora Ltda.; Gundel Incorporadora Ltda.; Orion Incorporadora Ltda. e More Alphaville Empreendimentos Imobiliários Ltda., os quais estão avaliados nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial, sendo consolidados nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

A Companhia questiona, em câmara de arbitragem, determinados quotistas não controladores sobre a ausência de prestação de contas e da apresentação das informações financeiras e contábeis de empresas controladas, cuja responsabilidade das rotinas contábeis está sob gestão destes quotistas. Em razão da limitação de acesso às informações financeiras e contábeis atualizadas dessas empresas, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar a nossa conclusão e para determinar se algum ajuste seria necessário no saldo de R\$ 19.714 mil (R\$ 19.174 mil em 2017) em conta de investimentos, no saldo de R\$ 3.969 mil (R\$ 4.266 mil em 2017) em provisão para perdas com investimentos, ambas nas demonstrações financeiras individuais, e nos saldos de R\$ 226.714 mil (R\$ 127.580 mil em 2017) e de R\$ 203.512 mil (R\$ 104.774 mil em 2017), correspondentes aos totais de ativos e passivos nas demonstrações financeiras consolidadas advindas dessas empresas, bem como dos eventuais efeitos no resultado de equivalência patrimonial no balanço da Controladora e no resultado consolidado do período.

Inobservância de princípio contábil

3. O prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, individual e consolidado, está superavaliado em R\$ 44.660 mil (R\$ 193.031 mil em 2017) e em R\$ 41.637 mil (R\$ 200.790 mil em 2017), respectivamente. Esses resultados foram influenciados pelo fato da Companhia ter reconhecido no resultado do exercício sob exame, determinados ajustes no balanço patrimonial originados em exercícios anteriores. Tais ajustes, de acordo com a normativa contábil vigente, deveriam ter sido atribuídos retroativamente aos exercícios anteriores afetados. O reconhecimento desses ajustes no corrente exercício regularizou as contas patrimoniais, incluindo o patrimônio líquido da Companhia em relação àquele anteriormente apresentado em 31 de dezembro de 2017 e 2016. Dessa forma, a ressalva limita-se aos efeitos reconhecidos nas demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, que deveriam ter sido registrados em exercícios anteriores."

Ênfase:

"Conforme descrito na nota explicativa nº 2.2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada

pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto."

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 deveria 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 1976 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 encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

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"