

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações – Em
Recuperação Judicial**

5ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	6
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	7
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19.....	7
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	8
DECLARAÇÃO.....	8

EMISSORA

Denominação Comercial:	PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ:	02.950.811/0001-89
Categoria de Registro:	Categoria A

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº476, de 29 de dezembro de 2003.

Número da Emissão:

5ª Emissão

Situação da Emissora:

Vencida antecipadamente

Código do Ativo:

PDGP15

Código ISIN:

BRPDGRDBS034

Liquidante:

Banco Itaú S.A.

Escriturador:

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:

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:

Nominativa e escritural

Espécie:

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 estavam registradas para colocação no mercado primário, por meio do SDT, sendo a distribuição liquidada e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures estavam registradas para custódia eletrônica no mercado secundário através do SND, 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 sujeitava-se 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:

8,16% a.a.

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:

Data de Pagamento da Remuneração	
01/02/2011	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	

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

Não foram realizadas assembleia de debenturistas no exercício de 2019.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 01 de março de 2017, não existindo mais obrigatoriedade de cálculo a partir de referida data.

EVENTOS REALIZADOS 2019

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 01 de março de 2017, não existindo mais eventos a partir da referida data.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, considerando que a presente emissão está declarada vencida antecipadamente de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão desde o dia 01 de março de 2017.

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 em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

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 Recuperação Judicial 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 dos exercícios de 2018 e 2019.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: [DFs 2019](#)

INDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão, dado que foi decretado vencimento antecipado em 01 de março de 2017, ficando dispensado de todas obrigações constantes na Escritura de Emissão.

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Em consonância com o disposto na Deliberação CVM nº 593 de 15 de setembro de 2009, que aprova o CPC 24 - Evento Subsequente e do Ofício Circular exarado pelas superintendências de relações com Empresas, normas contábeis e de auditorias, ambas da Comissão de Valores Mobiliários, colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19:

"Mediante a declaração da Organização Mundial da Saúde (OMS), ocorrida em 11 de março de 2020, sobre a pandemia relacionada a este vírus, a Companhia vem monitorando a evolução rápida do vírus ao redor do mundo e tomando medidas necessárias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders e minimizar os impactos nas suas operações."

GARANTIA

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 01 de março de 2017, não existindo mais garantias a partir de referida data.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

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, junho de 2020.



"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 2019 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"