

PDG COMPANHIA SECURITIZADORA

2ª SÉRIE da 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 2ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da PDG COMPANHIA SECURITIZADORA, apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição na sede da Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em nosso website www.pentagonotruster.com.br.

Atenciosamente,

PENTÁGONO S.A. DTVM.

*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

Características da Emissora

- Denominação Social: PDG COMPANHIA SECURITIZADORA
- CNPJ/MF: 09.538.973/0001-53
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Rafael Rodrigues do Espírito Santo
- Atividades: (i) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários; (ii) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários que sejam compatíveis com suas atividades; (iii) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; (iv) realização de operações de proteção de valores (hedge) em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e (v) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, à intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e prestação de serviços de consultoria.

Características da Emissão

- Emissão: 3ª
- Séries: 2ª
- Data da Emissão: 07/05/2010
- Data de Vencimento: 07/09/2020
- Banco Escriturador: Banco Bradesco S.A.
- Banco Mandatário: N/A
- Código Cetip/ISIN: 10E0013644/ BRPDGSCRI031
- Coordenador Líder: Banco BTG Pactual S.A.
- Instituição Custodiante da(s) CCI: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

- Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 274.563.054,07, na data da Emissão.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/ 83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora. Ademais, informa o(s) inadimplemento(s), conforme mencionado(s) no item 8 abaixo.

2. Alterações Estatutárias: (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve alterações estatutárias no período.

3. Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa: (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- A Empresa

- ➔ Atividade Principal: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

- ➔ Liquidez Geral: de 3,80 em 2015 para 2,58 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 9,34 em 2015 para 0,84 em 2016;
- ➔ Liquidez Seca: de 9,34 em 2015 para 0,84 em 2016;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,00 em 2015 para 0,00 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

O índice de Participação de Capital de Terceiros sobre o Capital Próprio variou de 36% em 2015 para 63% em 2016. O Passivo Exigível de Longo Prazo sofreu uma redução de 70% de 2015 para 2016. A empresa não possui ativo permanente, portanto, o grau de imobilização sobre o Patrimônio Líquido é zero. Houve uma redução no índice de endividamento de 47,7% de 2015 para 2016.

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

4. **Posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 1.004.638,480000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: IGP-M/FGV
- REMUNERAÇÃO: 9,40% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

Amortização:

07/02/2016 – R\$ 9.454,075050
07/03/2016 – R\$ 5.004,062862
07/04/2016 – R\$ 2.311,424721
07/05/2016 – R\$ 2.367,927846
07/06/2016 – R\$ 2.461,285119
07/07/2016 – R\$ 47,016036
08/08/2016 – R\$ 10.069,640802
08/09/2016 – R\$ 4.906,997764
07/10/2016 – R\$ 2.591,451116
07/11/2016 – R\$ 2.712,285542
07/12/2016 – R\$ 2.634,271114

Amortização Extraordinária:

07/11/2016 – R\$ 3.161,290000

Juros:

07/01/2016 – R\$ 1.245,168461
07/02/2016 – R\$ 1.319,529876
07/03/2016 – R\$ 1.031,118996
07/04/2016 – R\$ 1.228,006901

07/05/2016 – R\$ 1.158,398282
07/06/2016 – R\$ 1.094,984390
07/07/2016 – R\$ 1.205,538904
08/08/2016 – R\$ 1.207,280284
08/09/2016 – R\$ 1.129,647046
07/10/2016 – R\$ 1.043,283742
07/11/2016 – R\$ 927,429309
07/12/2016 – R\$ 981,019562

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

Quantidade em circulação: 186
Quantidade em tesouraria: 0
Quantidade total emitida: 186

5. **Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora:** (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: conforme item 4 acima;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;
- Pagamento dos juros dos CRI realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora: não houve.

6. **Constituição e aplicações de fundo de amortização de CRI, quando for o CASO:** (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de amortização para essa série.

7. **Relação dos bens e valores entregues à sua administração:** (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a entrega de bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

8. **Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia no Termo de Securitização e eventuais documentos integrantes da operação:** (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação:

- (i) Não cumprimento de obrigações não pecuniárias*.

Ademais, informamos o pedido de recuperação judicial do Grupo PDG, em 23/02/17.

Segue abaixo a lista do(s) processo(s) judicial(is) em trâmite:

a) Processo nº: 1016422-34.2017.8.26.0100

Ação: Recuperação Judicial

Juízo: 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Foro Central Cível São Paulo - SP

Requerentes: PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, PDG Companhia Securitizadora e outras 514 empresas do Grupo PDG.

*Para maiores informações acerca do inadimplemento acima mencionado, favor contatar por e-mail a equipe comunicados@pentagonotrustee.com.br, ou através dos seguintes telefones: Vânia Lattanzi: (21) 3385-4952/ Yasmin Martins: (21) 3385-4953/ Tiago Brito: (21) 3385-4951.

9. Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRI:

(Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

O(s) CRI conta(m) com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) Regime Fiduciário sobre parte dos Créditos Imobiliários e Garantias vinculados ao Termo de Securitização; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Fiança; e (iv) Alienação Fiduciária, conforme previsto no Termo de Securitização.

Em relação à Alienação Fiduciária acima mencionada, informamos que, de acordo com o Termo de Securitização, a alienação fiduciária será registrada no competente Serviço de Registro de Imóveis em até 9 meses contados da data de obtenção do “habite-se” da respectiva Unidade.

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

10. Existência de outras emissões, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que tenha atuado como agente fiduciário no período: (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono atua como Agente Fiduciário na 1ª, 8ª (Privada) e 11ª Emissões de Debêntures da PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

Desta forma, informamos que o(s) respectivo(s) relatório(s) encontra(m)-se disponível(is) no site: <http://www.pentagonotrustee.com.br/>

11. **Parecer:**

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

12. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea I, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

PENTÁGONO S.A. DTVM

DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

Anexo 1**Balancos patrimoniais em 31 de Dezembro de 2016 e 2015***(Em milhares de reais - R\$)*

Ativo	2016	2015
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	7	1.963
Impostos a recuperar e compensar	790	680
Total do circulante	797	2.643
Não circulante		
Contas a receber em operações securitizadas (Nota 6a)	17.752	14.069
Benefício residual em operações securitizadas (Nota 6a)	18.759	14.691
Total do não circulante	36.511	28.760
Total do ativo	37.308	31.403

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balancos patrimoniais em 31 de Dezembro de 2016 e 2015*(Em milhares de reais - R\$)*

Passivo e patrimônio líquido	2016	2015
Circulante		
Obrigações fiscais e trabalhistas	23	24
Outras obrigações	921	259
Total do circulante	944	283
Não circulante		
Contas a pagar em operações securitizadas (Nota 6a)	3.881	3.681
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 6a)	9.523	4.174
Contingência trabalhista (Nota 8)	137	117
Total do não circulante	13.541	7.972
Patrimônio líquido		
Capital social (Nota 10.1)	24.384	24.384
Lucros ou Prejuízos acumulados	(1.561)	(1.236)
Total do patrimônio líquido	22.823	23.148
Total do passivo	37.308	31.403

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

Demonstrações de resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Despesas e receitas operacionais		
Despesas gerais e administrativas (Nota 13)	(594)	(1.476)
Outras receitas (despesas) operacionais (Nota 13)	(987)	(302)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	<u>(1.581)</u>	<u>(1.778)</u>
Receitas e despesas financeiras		
Receitas financeiras (Nota 12)	1.556	1.005
Despesas financeiras (Nota 12)	(300)	(1.004)
	<u>1.256</u>	<u>1</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	<u>(325)</u>	<u>(1.777)</u>
Imposto de renda e contribuição social	-	-
Prejuízo líquido do exercício	<u>(325)</u>	<u>(1.777)</u>
Quantidade de ações (em milhares)	23.296	23.296
Prejuízo líquido por Ação (básico e diluído)	<u>(0,01394)</u>	<u>(0,03652)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 3

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
PDG Companhia Securitizadora
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras da PDG Companhia Securitizadora – em Recuperação Judicial (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas da PDG Companhia Securitizadora – em Recuperação Judicial. Devido à relevância dos assuntos descritos na seção 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.

Base para abstenção de opinião

Chamamos a atenção para a divulgação na Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, de que parte substancial das operações da Companhia é realizada com partes relacionadas, incluindo o suporte financeiro de sua controladora. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa 15.a. às demonstrações financeiras, a Companhia, sua controladora e certas empresas do grupo, emissoras/cedentes de recebíveis imobiliários que lastreiam os CRIs, ajuizaram pedido de Recuperação Judicial, em 22 de fevereiro de 2017, junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Nos termos da Lei 11.101/2005, estas Companhias devem apresentar o plano de recuperação judicial no prazo de 60 dias da publicação da decisão, ocorrida em 02 de março de 2017, incluindo a discriminação dos meios de recuperação a serem empregados e demonstrando suas viabilidades econômicas e a avaliação dos seus bens e ativos. Considerando que as Companhias estão ainda em fase de elaboração do plano de recuperação judicial e que a continuidade operacional dependerá da aprovação do referido plano em assembleia geral de credores, não é possível determinar no estágio atual qual será o desfecho deste assunto e seus impactos sobre as demonstrações financeiras, bem como, concluímos se o pressuposto de continuidade, base para a elaboração dessas demonstrações financeiras, é apropriado.

Ênfase

Liquidação de certificados de recebíveis imobiliários – Patrimônio separado

Chamamos a atenção para a divulgação na Nota Explicativa 11 às demonstrações financeiras, de que determinadas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), registradas no balanço patrimonial em separado, apresentam cláusulas restritivas (Covenants) que não haviam sido cumpridas

na data base destas demonstrações financeiras, possibilitando aos Credores declarar o vencimento antecipado destes certificados. Esta situação resultou na reclassificação das obrigações a liquidar de longo prazo para o passivo circulante, no balanço patrimonial do patrimônio separado, e a liquidação antecipada dos certificados depende da capacidade financeira dos Cedentes/Emitentes. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

Fomos contratados para avaliar também a demonstração do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia. Para a emissão do nosso relatório, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Entretanto, devido à relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião sobre essa demonstração do valor adicionado, bem como se ela é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Consequentemente, não expressamos opinião ou qualquer afirmação sobre ela.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção 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.

Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 29 de março de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1