



PDG Companhia Securitizadora – Em Recuperação Judicial

3ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2017

1. PARTES

EMISSORA	PDG Companhia Securitizadora – Em Recuperação Judicial
CNPJ	09.538.973/0001-53
COORDENADOR LÍDER	Banco Itaú BBA S.A.
ESCRITURADOR	Banco Bradesco S.A.
MANDATÁRIO	N/A

2. EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	14/10/2010
DATA DE VENCIMENTO	03/10/2018
VOLUME TOTAL EMITIDO	405.000.000
QUANTIDADE DE ATIVOS	1.350

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

NÚMERO DE SÉRIES	1
ESPÉCIE	
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão.

3. SÉRIES

3ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	10J0010501
DATA DE VENCIMENTO	03/10/2018
VOLUME TOTAL EMITIDO	405.000.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	300.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	1.350. Após o 11º pagamento da Remuneração, o montante de CRI emitidos foi reduzido para 10 CRI.
NEGOCIAÇÃO	Cetip&Bovespa
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	135,00% da taxa DI
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo covenants@pentagonotrustee.com.br

4. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

SÉRIE	3	
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS

5. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
3	10*	9	0	0	1	0	0	0

*Quantidade total emitida: 1.350. Após o 11º pagamento da Remuneração, o montante de CRI emitidos foi reduzido para 10 CRI.

6. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

Alterações Estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período.

Assembleias Geral de Titulares

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

Termo de Não Instalação AGT de 11/04/2017 - Ordem do dia sobre a liquidação do patrimônio separado, contratação de assessor legal e proposta da PDG Securitizadora.

Termo de Não Instalação AGT de 31/03/2017 - Ordem do dia sobre a liquidação do patrimônio separado, contratação de assessor legal e proposta da PDG Securitizadora.

Fatos Relevantes

Fato Relevante em 22/02/2017 – Informações sobre o Ajuizamento do Pedido de recuperação judicial da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações – Em Recuperação Judicial (“PDG Realty”) e de 511 (quinhentas e onze) sociedades integrantes do seu grupo econômico, incluindo a PDG Securitizadora (“Plano de Recuperação Judicial” e “Recuperandas” ou “Grupo “PDG”, respectivamente).

Fato Relevante em 02/03/2017 – Deferimento do Pedido de Recuperação Judicial.

Fato Relevante em 06/06/2017 – Protocolo dos Planos de Recuperação Judicial.

Fato Relevante em 04/08/2017 – Esclarecimento sobre petição protocolada no processo de recuperação judicial.

Fato Relevante em 29/09/2017 – Reapresentação do Plano de Recuperação Judicial.

Fato Relevante em 25/10/2017 – Convocação Assembleia Geral de Credores.

Fato Relevante em 17/11/2017 – Atualização sobre o Processo de Recuperação Judicial.

Fato Relevante em 22/11/2017 – Não instalação de Assembleia Geral de Credores.

Fato Relevante em 30/11/2017 – Aprovação do Plano de Recuperação Judicial em Assembleia Geral de Credores.

Fato Relevante em 06/12/2017 – Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

7. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DO EMISSORA*

Não aplicável.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

8. GARANTIAS DO ATIVO

8.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

8.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
--------	----------	-------------------

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo garantia@pentagonotruster.com.br

9. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS - ANEXO 15 DA ICVM 583/16 C/C ART. 68 , §1º, b da LEI 6.404/76:

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 10 deste relatório
Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 6 deste relatório
Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 7 deste relatório

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período”	Item 5 deste relatório
Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”	Itens 4 e 5 deste relatório
Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”	Não aplicável
Inciso VII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”	Item 2 deste relatório
Inciso VIII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”	Não aplicável
Inciso IX do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”	Item 10 deste relatório
Inciso XI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”	Item 10 deste relatório

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

10. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO:

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário.
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 6 e 8. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).
- (iii) a Emissora está inadimplente com obrigações previstas no(s) documento(s) da operação, conforme detalhado ao longo deste relatório e no Anexo III abaixo.
- (iv) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, 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. 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. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas.
- (v) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotruster.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605



(vi) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro.

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. 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;

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

PENTÁGONO S.A. DTVM

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ANEXO I**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

(Informações Adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotruster.com.br)

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

CRI

EMISSORA	PDG COMPANHIA SECURITIZADORA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
EMISSÃO/SÉRIE	3ª/5ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$ 200.100.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária
QUANTIDADE DE TÍTULOS	667
DATA DE VENCIMENTO	06/03/2019
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	135,00% do DI
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

EMISSORA	PDG COMPANHIA SECURITIZADORA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
EMISSÃO/SÉRIE	3ª/7ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$250.200.000
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária
QUANTIDADE DE TÍTULOS	834
DATA DE VENCIMENTO	30/06/2023
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	107% do DI
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

DEBÊNTURES

EMISSORA	PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
EMISSÃO/SÉRIE	1ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$250.000.000,000
ESPÉCIE	Quirografária
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Quotas (Amanhã), Alienação Fiduciária de Quotas (CHL), Hipoteca de bens imóveis (Amsterdã), Hipoteca de bens imóveis (Gold Purple) e Hipoteca de bens imóveis (SPE Marcia)
QUANTIDADE DE TÍTULOS	25.000

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

DATA DE VENCIMENTO	04/07/2020
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	120% do DI.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
EMISSÃO/SÉRIE	11ª
VOLUME TOTAL EMITIDO	R\$565.000.000,00
ESPÉCIE	Quirografia
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Quotas (Amanhã), Alienação Fiduciária de Quotas (CHL), Hipoteca de bens imóveis (Amsterdã), Hipoteca de bens imóveis (Gold Purple) e Hipoteca de bens imóveis (SPE Marcia)
QUANTIDADE DE TÍTULOS	565.000
DATA DE VENCIMENTO	04/07/2020
TAXA DE JUROS NA EMISSÃO	120% do DI
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
 01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

(Informações Adicionais podem ser obtidas no(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia)

I. Aval: garantia fidejussória prestada por (i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações na CCB Agra e na CCB Goldfarb.

II. Cessão Fiduciária:

“CONSIDERANDO QUE:

(...)

(V) em garantia do cabal cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias das CCB, bem como custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e similares que o Cessionário incorra e/ou venha a incorrer para a cobrança das CCB (“Obrigações Garantidas”) as Cedentes concordam em ceder fiduciariamente em favor do Cessionário os Direitos Creditórios originados dos Contratos Imobiliários (“Direitos Creditórios Cedidos”), bem como os direitos e valores a serem depositados pelos Devedores das Unidades nas contas bancárias descritas no Anexo IV a este Contrato mantidas em nome de cada Cedente (“Contas Vinculadas”), junto ao Banco ITAÚ BBA S.A. (“Banco Depositário”);

(...)

CLÁUSULA II
CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

2.1. Cessão fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias. A fim de garantir o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas (seja no vencimento estipulado, no vencimento antecipado ou em qualquer outra circunstância), as quais se encontram descritas no Anexo V deste Contrato, para fins do artigo 18 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”) (e as quais as Cedentes confirmam e reconhecem para todos os fins de direito), as Cedentes, em caráter irrevogável, cedem fiduciariamente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, ao Cessionário, nos termos do artigo 18 da Lei 9.514/97 e do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728/65”), todos os seus direitos, atuais e futuros, (i) sobre os Direitos Creditórios Cedidos, observado o item 3.6 abaixo; e (ii) sobre os direitos, atuais ou futuros, detidos pelas Cedentes contra o Itaú BBA, como resultado dos valores que venham a ser depositados pelos Devedores das Unidades nas Contas Vinculadas.

2.1.1. As Partes desde já convencionam que todos e quaisquer pagamentos correspondentes aos Direitos Creditórios Cedidos deverão ser efetuados direta e exclusivamente nas Contas Vinculadas. As Partes concordam expressamente que as Cedentes não poderão realizar quaisquer movimentações dos valores depositados nas Contas Vinculadas, exceto mediante a autorização expressa do Agente de Garantia, após verificado que o Índice de Cobertura Mínimo (tal como definido na Cláusula III abaixo) permanecerá atendido após a liberação dos recursos. Os recursos que forem liberados das Contas Vinculadas nos termos deste item 2.1.1. poderão ser transferidos para qualquer conta indicada pelas Cedentes.”

*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou do Termo de Securitização, conforme aplicável.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605

ANEXO III

INADIMPLEMENTOS

Informamos o vencimento antecipado da operação, diante do pedido de recuperação judicial do Grupo PDG, em 23/02/17.

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório:

- i. Não pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora, devidos em virtude do vencimento antecipado da Emissão, acima mencionado.

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

1) 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 – Em Recuperação Judicial, PDG Companhia Securitizadora – Em Recuperação Judicial e outras 510 empresas do Grupo PDG.

Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo

Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotruster.com.br

Ouvidoria: 0800 282 8605