

ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
S.A.

1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Debêntures da ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Emissão”), 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 na Escritura de Emissão.

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

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas 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.pentagonotrustee.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: ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
- CNPJ/MF: 02.766.836/0001-27
- Atividades: (i) a construção incorporação e comercialização de imóveis, próprios ou de terceiros; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a construção civil, atuando na construção de obras de arte, terraplanagem e áreas afins; e (iv) a participação como sócia ou acionista em outras sociedades.

Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: Única
- Data de Emissão: 25/07/2014
- Data de Vencimento: 25/07/2024
- Banco Escriurador/ Mandatário: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Código Cetip/ISIN: ATRM11/ BRATRMDBS006
- Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio desta Emissão serão destinados ao pagamento integral do saldo (i) da “Cédula de Crédito Bancário n.º 101114050012500” emitida em 29/05/2014 pela Emissora em favor do Itaú Unibanco S.A., com valor de R\$19.000.000,00 na data de sua emissão, (ii) da “Cédula de Crédito Bancário n.º 101114070000600” emitida em 03/07/2014 pela Emissora em favor do Itaú Unibanco S.A., com valor de R\$6.000.000,00 na data de sua emissão, e (iii) dos contratos financeiros listados no Anexo I à Escritura de Emissão.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e com garantia adicional real, 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, solicita a verificação do mencionado no item 9 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: 41.20-4-00 - Construção de edifícios;
- Situação da Empresa: ativa;
- Natureza do Controle Acionário: privado;
- Critério de Elaboração do Balanço: até o fechamento deste relatório não havíamos recebido a documentação para a sua devida verificação.

- Situação Financeira

Até o fechamento deste relatório não havíamos recebido a documentação para a sua devida verificação.

- Estrutura de Capitais

Até o fechamento deste relatório não havíamos recebido a documentação para a sua devida verificação.

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

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 10.000,0000

- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO: 100% do DI + 3,98% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

Amortização:

25/01/2016 – R\$ 83,500000
25/02/2016 – R\$ 83,500000
28/03/2016 – R\$ 83,500000
25/04/2016 – R\$ 83,500000
25/05/2016 – R\$ 83,500000
27/06/2016 – R\$ 83,500000
25/07/2016 – R\$ 83,500000
25/08/2016 – R\$ 83,500000
26/09/2016 – R\$ 83,500000
25/10/2016 – R\$ 83,500000
25/11/2016 – R\$ 83,500000
26/12/2016 – R\$ 83,500000

Juros:

25/01/2016 – R\$ 111,523169
25/02/2016 – R\$ 122,089467
28/03/2016 – R\$ 120,889694
25/04/2016 – R\$ 108,217137
25/05/2016 – R\$ 124,174807
27/06/2016 – R\$ 122,917474
25/07/2016 – R\$ 110,524861
25/08/2016 – R\$ 125,918561
26/09/2016 – R\$ 113,691056
25/10/2016 – R\$ 106,891012
25/11/2016 – R\$ 109,856959
26/12/2016 – R\$ 107,520064

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 10.000

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10.000

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das debêntures realizadas no período, bem como aquisições e vendas de debêntures 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 das debêntures realizados no período: conforme item 4 acima;
 - Aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora: não houve.
6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de debêntures, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de Amortização para esta Emissão.

7. Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora: (Artigo 12, alínea g, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, os recursos adquiridos por meio da Emissão de Debêntures foram utilizados conforme previsto na Escritura de Emissão.

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

Não há bens e/ou valores entregues ao Agente Fiduciário para administração.

9. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A JCVG Participações S.A. obriga-se, sob pena de serem declaradas vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures, a observar, entre outras obrigações, os índices financeiros previstos no item 6.20.3, alínea “(v)” da Escritura de Emissão.

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, observando-se, para tanto, o disposto na AGD abaixo mencionada.

Em AGD, realizada em 24/04/2017, os Debenturistas aprovaram, entre outros assuntos:

(i) autorizar (a) a prorrogação das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário devidas em 25 de abril de 2017, 25 de maio de 2017, 25 de junho de 2017 e 25 de julho de 2017 para a última parcela de amortização devida na Data de Vencimento das Debêntures nos termos das Cláusulas 6.11.1 da Escritura de Emissão; e (b) a concessão de carência para o pagamento das parcelas de Remuneração referente aos meses de 25 de abril de 2017, 25 de maio de 2017, 25 de junho de 2017 e 25 de julho de 2017, passando a serem devidas no evento de pagamento imediatamente subsequente a tal período;

(ii) não declarar o vencimento antecipado da Emissão nos termos da cláusula 6.20.3, alínea 'h' da Escritura de Emissão, pelo não envio das Demonstrações Financeiras da Emissora e da JCVG Participações S.A. ("JCVG") dos períodos de 2015 e 2016, dentro do prazo pactuado nos documentos da operação e do não envio do relatório específico elaborado pelos auditores independentes contratados pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias para o cumprimento dos índices financeiros conforme indicado nas cláusulas 7.1. (a) da Escritura de Emissão;

(iii) conceder prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data desta AGD, para apresentação das demonstrações financeiras dos períodos de 2015 e 2016 e do relatório específico elaborado pelos auditores independentes;

(iv) não declarar o vencimento antecipado da Emissão nos termos da cláusula 6.20.2, alínea 'h' da Escritura de Emissão, pelo não cumprimento do Valor Mínimo Médio de garantia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

10. **Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures:** (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

As debêntures da presente emissão são da espécie quirografária, com garantia fidejussória e com garantia adicional real.

As Debêntures contam com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) fiança; (ii) hipoteca de imóveis; e (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios e de conta vinculada, conforme previsto na Escritura de Emissão.

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).

11. **Existência de outras emissões, públicas ou privadas, 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)

Não aplicável.

12. Parecer:

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora.

13. Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário: (Artigo 12, alínea l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83 e artigo 68, alínea "b" da Lei nº 6.404 de 15 de Dezembro de 1976)

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