

BHG S.A. – BRAZIL HOSPITALITY GROUP

3ª 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 3ª Emissão de Debêntures da BHG S.A. – BRAZIL HOSPITALITY GROUP (“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 Demonstrações Financeiras auditadas, demais 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: BHG S.A. – BRAZIL HOSPITALITY GROUP
- CNPJ/MF: 08.723.106/0001-25
- Atividades: (i) o planejamento, incorporação, desenvolvimento e exploração de empreendimentos imobiliários no ramo de turismo de lazer e de negócios; (ii) o investimento na aquisição de propriedades, terrenos, edificações e imóveis em áreas rurais e/ou urbanas dedicados ao turismo e atividades relacionadas para fins de venda, exploração ou locação; (iii) a participação, como sócia, em outras sociedades, simples ou empresárias, e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza, no Brasil e/ou no exterior, relacionados direta ou indiretamente aos objetivos anteriormente descritos; (iv) exploração de atividade hoteleira no Brasil e no exterior, por meio da gestão de hotéis e apart hotéis próprios e de terceiros, de forma direta ou de sociedades controladas; e (v) exploração da atividade de bares e restaurantes.

Características da Emissão

- Emissão: 3ª
- Séries: Única
- Data de Emissão: 01/06/2015
- Data de Vencimento: 01/06/2027
- Banco Escriturador/Mandatário: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Código Cetip/ISIN: BHGR13/ BRBHGRDBS019
- Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio desta Emissão serão destinados para (i) o refinanciamento de dívidas da Emissora; e (ii) a gestão ordinária dos negócios da Emissora.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, 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, informa o(s) inadimplemento(s), conforme mencionado(s) no item 9 abaixo.

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

Em AGE, realizada em 03/04/2016, foi aprovada alteração do artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de alteração do objeto social.

Em AGE, realizada em 12/08/2016, foram aprovadas alterações no Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) artigo 5º, em virtude da deliberação de aumento do capital; e (ii) artigo 2º, para refletir a ratificação referente aos endereços das filiais da Companhia.

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: 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- ➔ Liquidez Geral: de 1,18 em 2015 para 0,92 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 3,08 em 2015 para 1,20 em 2016;
- ➔ Liquidez Seca: de 3,06 em 2015 para 1,19 em 2016;

→ Giro do Ativo: de 0,17 em 2015 para 0,20 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou aumento nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 14,1% de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também apresentou aumento de 13,7% de 2015 para 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou aumento de 10,8% de 2015 para 2016. A empresa apresentou no seu Passivo Exigível a Longo Prazo redução de 14,0% de 2015 para 2016, e uma variação positiva no índice de endividamento de 9,6% 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 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 + 2,85% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

Juros:

01/06/2016 – R\$ 820,685320

01/12/2016 – R\$ 838,578500

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 30.000

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 40.000

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: não houve;

- 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 Emissora obriga-se, sob pena de serem declaradas vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures, a observar, entre outras obrigações, o índice financeiro, previsto no item 6.25, alínea “XXVI” da Escritura de Emissão.

	<u>31/12/2016</u>
Empréstimos	313.982
Disponibilidades	<u>88.754</u>
<i>Dívida Líquida</i>	225.228
<i>Valor dos Imóveis</i>	935.833
Dívida Líquida / Valor do Imóveis	0,24
<u>Covenants 2016</u>	<u>≤ 0,6</u>

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*.

Ressaltamos que, de acordo com a Escritura de Emissão, o não cumprimento de qualquer obrigação não pecuniária será considerado como hipótese de vencimento antecipado se não for sanado no prazo de cura de 15 (quinze) dias a contar do recebimento do comunicado acerca do descumprimento.

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

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 adicional real.

As Debêntures contam com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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

DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

Anexo 1

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	19.303	82.455	30.085	95.150
Títulos e valores mobiliários	6	50.602	45.191	58.669	45.197
Contas a receber de clientes	7	18.669	16.532	23.483	43.141
Contas a receber pela alienação de investimentos	8	7.954	4.646	7.954	6.250
Adiantamentos e outras contas a receber		3.708	6.295	4.062	14.633
Despesas antecipadas		277	243	1.358	434
Estoques		1.138	534	1.575	1.558
Impostos, taxas e contribuições a recuperar	11	7.661	4.413	8.338	6.846
Total do ativo circulante		109.312	160.309	135.524	213.209
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	6	30.730	28.370	30.730	28.370
Contas a receber pela alienação de investimentos	8	20.727	26.847	22.330	26.847
Depósitos e bloqueios judiciais	9	10.939	8.310	15.222	12.799
Estoque de imóveis a comercializar	10	40.790	40.765	131.093	140.919
Impostos, taxas e contribuições a recuperar	11	5.609	9.136	7.116	14.175
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26	379	379	7.614	8.157
Transações com partes relacionadas					
Adiantamentos para futuro aumento de capital	17.1	6.694	48.220	3.479	3.536
Mútuos	17.2	866	5.411	4.426	8.664
Outros		-	-	-	1.738
Investimentos	12	302.582	594.842	47.648	29.625
Imobilizado	13	714.279	424.192	843.517	886.740
Intangível	14	23.206	23.826	42.693	45.520
Total do ativo não circulante		1.156.801	1.210.298	1.155.868	1.207.090
Total do ativo		1.266.113	1.370.607	1.291.392	1.420.299

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores		29.534	15.727	38.845	43.196
Debêntures a pagar	16	32.494	-	32.494	-
Impostos, taxas e contribuições a recolher		2.488	2.173	3.941	5.942
Contas a pagar pela aquisição de investimentos	15	8.897	1.730	8.897	1.730
Obrigações sociais e trabalhistas		12.561	3.902	19.923	10.411
Outros		7.952	5.256	8.670	7.895
Total do passivo circulante		93.926	28.797	112.770	69.183
Não não circulante					
Provisão para passivo a descoberto	12	1.163	5.970	-	-
Debêntures a pagar	16	263.135	295.587	263.135	295.587
Contas a pagar pela aquisição de investimentos	15	1.162	8.478	1.162	8.478
Mótuos	17.2	3.706	3.717	-	-
Provisão para contingências	18	994	290	3.429	3.374
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26	525	2.130	1.376	4.823
Outras contas a pagar		-	166	6.284	8.030
Total do passivo não circulante		270.685	316.338	275.386	320.292
Patrimônio líquido					
Capital social	20	970.236	1.133.993	970.236	1.133.993
Reserva de capital	20	999	48.188	999	48.188
Prejuízos acumulados		(69.733)	(156.709)	(69.733)	(156.709)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		901.502	1.025.472	901.502	1.025.472
Participação de acionistas não controladores	10	-	-	1.714	5.352
Total do patrimônio líquido		901.502	1.025.472	903.236	1.030.824
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.266.113	1.370.607	1.291.392	1.420.299

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

Demonstrações dos resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita bruta		169.468	82.566	252.736	246.423
Tributos sobre a receita		(15.770)	(9.078)	(24.680)	(27.390)
Receita operacional líquida	21	153.698	73.488	228.056	219.033
Custo dos serviços prestados e dos produtos vendidos	22	(59.666)	(39.566)	(81.102)	(89.995)
Lucro bruto		94.032	33.922	146.954	129.038
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	23	(65.557)	(17.132)	(117.670)	(93.329)
Despesas comerciais	24	(10.960)	(6.756)	(12.362)	(16.243)
Impostos e taxas		(4.218)	(1.987)	(5.461)	(13.469)
Depreciações e amortizações		(32.344)	(18.202)	(43.035)	(36.482)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(23.940)	1.074	(24.156)	(5.401)
Prejuízo antes do resultado financeiro e patrimonial		(42.987)	(9.081)	(55.730)	(35.886)
Resultado financeiro	25				
Receitas financeiras		15.614	21.165	17.289	23.572
Despesas financeiras		(53.953)	(43.499)	(55.198)	(50.344)
		(38.339)	(22.334)	(37.909)	(26.772)
Resultado de equivalência patrimonial e baixa por não recuperabilidade do ágio	12	(29.978)	(29.674)	(13.344)	7.843
Prejuízo antes dos imposto de renda e da contribuição social		(111.304)	(61.089)	(106.983)	(54.815)
Imposto de renda e contribuição social	26	2.296	(573)	(2.019)	(7.078)
Participação de acionistas não controladores		-	-	(6)	231
Prejuízo do exercício		(109.008)	(61.662)	(109.008)	(61.662)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 3

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
BHG S.A. - Brazil Hospitality Group
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **BHG S.A. - Brazil Hospitality Group** ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **BHG S.A. - Brazil Hospitality Group** em 31 de dezembro de 2016, desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 22 de março de 2017.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRO-2SP015199/F-6



Beatriz Gonçalves de Moraes
Contadora CRC-1RJ091370/O-0