

FLORIDA CENTER FRANCHISING 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 FLORIDA CENTER FRANCHISING 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 e na sede da Pentágono.

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: FLORIDA CENTER FRANCHISING S.A.
- CNPJ/MF: 11.194.295/0001-09
- Atividades: o desenvolvimento de centros comerciais de varejo, a locação ou cessão das respectivas áreas a lojistas, bem como a cessão a terceiros do modelo de desenvolvimento comercial por meio de franquias, abrangendo: (i) a aquisição, venda e administração de imóveis; (ii) desenvolvimento de centros comerciais; (iii) as atividades de (a) suporte operacional de franquias, e (b) propaganda e publicidade, incluindo promoção de venda e planejamento de campanhas ou sistemas de publicidade; (iv) a administração de condomínios comerciais; (v) a elaboração, licenciamento e cessão de direito de uso de marcas, programas de computador e outros direitos de propriedade intelectual; e (vi) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Características da Emissão

- Emissão: 1ª
 - Séries: Única
 - Data de Emissão: 13/12/2011
 - Data de Vencimento*: 31/03/2016
- *Redação em conformidade com o 1º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Banco Escriturador: Itaú Corretora de Valores S.A.
 - Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
 - Código Cetip/ISIN: FLCF11/ N/A
 - Coordenador Líder: N/A
 - Destinação dos Recursos: Os recursos captados através da Emissão terão a seguinte destinação: (i) no mínimo 70% do valor total subscrito pelos Debenturistas deverá ser destinado para investimento e desenvolvimento de Empreendimentos, de acordo com os respectivos

Cronogramas Físico-Financeiros, bem como para despesas relacionadas ao investimento nos Empreendimentos, tais como despesas com advogados, laudos de avaliações, viagens e prospecção em geral; e (ii) até 30% do valor total subscrito pelos Debenturistas poderá ser destinado ao pagamento das despesas de manutenção da Emissora, de acordo com o Orçamento Semestral de Despesas aprovado pelos Debenturistas.

- Tipo de Emissão: Emissão Privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real.

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, ou de qualquer inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora.

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

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

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: 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária;

→ 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\$ 50.000,00
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO: 100% do DI + 2,00% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

Amortização:

31/03/2016 – R\$ 50.000,000000 (vencimento)

Juros:

31/03/2016 – R\$ 33.045,199550

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 0
Quantidade em tesouraria: 0
Quantidade total emitida: 125

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)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão. Ademais, informamos que, para a elaboração do Relatório Anual deste exercício social, a Emissora não entregou as seguintes informações: as Demonstrações Financeiras auditadas do exercício social encerrado em 31/12/2016, o organograma societário e os atos societários da Companhia, tendo em vista a quitação da emissão.

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 com garantia real.

As debêntures contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de ações, conforme previsto na Escritura de Emissão. A referida garantia é compartilhada com a 2ª. Emissão Privada de Debêntures da Emissora.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permaneceu(ram) 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 encontrou, durante a vigência das debêntures desta Emissão, plenamente apta no exercício da sua função de Agente Fiduciário.

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