

FYP 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 FYP 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 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 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: FYP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
- CNPJ/MF: 12.980.585/0001-32
- Atividades: (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a compra, venda, locação, arrendamento, oneração, exploração de imóveis próprios, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (iii) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (iv) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries*: 1ª; 2ª.
*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Data de Emissão*: (i) 1ª Série: 15/02/2011; e (ii) 2ª Série: 30/08/2012
*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Data de Vencimento*: (i) 1ª Série: 15/02/2016; e (ii) 2ª Série: 01/08/2022
*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Banco Escriurador*: Itaú Corretora de Valores S.A.
*Redação em conformidade com o 3º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Banco Mandatário*: Itaú Unibanco S.A.
*Redação em conformidade com o 3º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Código Cetip/ISIN: FYPE21/ N/A
- Coordenador Líder: N/A
- Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio desta Emissão serão destinados às atividades da Emissora previstas acima.

- Tipo de Emissão: Emissão Privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em número indeterminado de séries, da espécie subordinada.
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)

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: 41.10-7-00 - 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 0,93 em 2015 para 0,96 em 2016;
- Liquidez Corrente: de 102,42 em 2015 para 46,30 em 2016;
- Liquidez Seca: de 14,99 em 2015 para 11,88 em 2016;
- Giro do Ativo: de: 0,00 em 2015 para 0,28 em 2016.

- Estrutura de Capitais

A Companhia apresentou no seu Passivo Exigível a Longo Prazo um aumento de 12,8% de 2015 para 2016, e uma variação negativa no índice de endividamento de 10,8% de 2015 para 2016. Não foi possível calcular os demais índices de Estrutura de Capitais porque a empresa apresentou PL negativo em 2015.

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 (de todas as séries): R\$ 1.000.000,0000

- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL*: (i) 1ª e 2ª Séries: N/A

*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.

- REMUNERAÇÃO*: (i) 1ª Série: 18,0% a.a.; e (ii) 2ª Série: 150% do DI

*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.

- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

→ 1ª Série: Resgate total em 2012.

→ 2ª Série:

Amortização Extraordinária:

22/12/2016 – R\$ 68.293,504354

Juros:

25/08/2016 – R\$ 874.894,50000000

22/12/2016 – R\$ 68.070,132009

Resgate Antecipado Facultativo Parcial (total resgatada – 03 debêntures):

25/08/2016 – R\$ 1.000.000,00000000

- POSIÇÃO DO ATIVO*:

1ª Série:

Quantidade em circulação: 0

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

2ª Série:

Quantidade em circulação: 22

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 30

*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.

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:** conforme item 4 acima;
- **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.

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 subordinada, sem garantias adicionais.

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
Balances patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		SEPARADAS	
		2.016	2.015	2.016	2.015	2.016	2.015
Ativo							
Circulante							
Disponibilidades	4	1	-	8.784	3.144	1	-
Adiantamentos a fornecedores	5	-	34	2.152	1.639	-	34
Estoques	6	24.211	16.296	34.253	29.989	24.211	16.296
Mútuos		59	45	850	221	59	45
Outros créditos		29	29	33	137	29	29
Total do ativo circulante		24.300	16.404	46.072	35.130	24.300	16.404
Não circulante							
Realizável a longo prazo							
Partes não relacionados	7	3.023	6.688	-	4.171	3.023	6.688
Investimentos	8	16.227	17.838	4.285		35.836	44.837
Imobilizado		-	-	12	14		
Intangível		-	-	-			
Total do ativo não circulante		19.250	24.526	4.297	4.185	38.859	51.525
Total do ativo		43.550	40.930	50.369	39.315	63.159	67.929

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanços patrimoniais (continuação)
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		SEPARADAS	
		2.016	2.015	2.016	2.015	2.016	2.015
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Fornecedores		1	40	212	248	1	40
Impostos e contribuições a recolher		3	3	698	10	3	3
Adiantamentos de clientes		85	85	85	85	85	85
Total do passivo circulante		89	128	995	343	89	128
Não circulante							
Debêntures	9	41.146	40.061	41.146	40.061	41.146	40.061
Adiantamentos de clientes		-	-	5.193	-	-	-
Terrenos a pagar		-	-	27	1.100	-	-
Impostos a recolher		-	-	311	164	-	-
Partes relacionadas	7	1	3.474	373	375	1	3.474
Total do passivo não circulante		41.147	43.535	47.050	41.700	41.147	43.535
Patrimônio líquido							
Capital social	10	1	1	1	1	1	1
Ajuste de avaliação patrimonial	8	-	-	-	-	19.609	26.999
Prejuízos acumulados		2.105	(2.734)	2.105	(2.734)	2.105	(2.733)
Ajuste de exercícios anteriores		208	-	208	-	208	-
Participação dos não controladores		-	-	10	5	-	-
Total do patrimônio líquido		2.314	(2.733)	2.324	(2.728)	21.923	24.266
Total do passivo e patrimônio líquido		43.550	40.930	50.369	39.315	63.159	67.929

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de forma diferente)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2.016	2.015	2.016	2.015
Receita líquida				14.130	
Custos				(7.662)	
Lucro bruto		-	-	6.468	-
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas administrativas e gerais		(5)	(1)	(154)	(43)
Despesas comerciais		-	-	(414)	(36)
Depreciação e amortização		-	(4)	(2)	(4)
Despesas tributárias		(1)	(1)	(38)	(205)
Resultado de equivalência patrimonial	8	6.807	1.314	-	-
Serviços		(65)	(87)	(214)	(181)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		1	(1)	(123)	1.599
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		6.737	1.220	5.523	1.130
Receitas financeiras		-	-	545	90
Despesas financeiras		(1.898)	(2)	(1.935)	(4)
Resultado antes das receitas e despesas não operacionais		4.839	1.218	4.133	1.216
Resultado não operacional		-	-	1.318	-
Resultado antes do IRPJ e CSLL		4.839	1.218	5.451	1.216
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(612)	(3)
Participação dos não controladores				10	5
Lucro líquido do exercício		4.839	1.218	4.849	1.218
Quantidade de ações		1.000	1.000		
Lucro líquido por ação - R\$		4.839	1.218		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 3

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da
FYP Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FYP Empreendimentos Imobiliários S.A. (“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 práticas 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 FYP Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2016, o 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB.

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 – CFC, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não aorange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há uma distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras separadas

A Companhia optou pela apresentação adicional das demonstrações financeiras separadas, por considerar que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não apresentam adequadamente a real situação financeira do grupo econômico.

As demonstrações financeiras separadas foram preparadas a partir das demonstrações financeiras individuais, e consistem no reconhecimento do valor justo dos investimentos, como definido no CPC 35 e ICPC 09, e de acordo com os laudos de avaliação de mercado dos investimentos, emitidos por empresa especializada.

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 com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB, 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 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 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 uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão 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 de uma 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.
- Concluimos 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. 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 manter 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.

São Paulo, 20 de março de 2017.

Nova Master Auditores Independentes
CRC n.º 2SP024315/O-6



Haroldo Campello Pasin
Sócio contador
CRC n.º 1SP155773/O-2