



Exercício 2023

# RELATÓRIO ANUAL

---

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES**  
5ª Emissão de Debêntures

## SUMÁRIO

<b>EMISSORA</b> .....	1
<b>CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES</b> .....	1
<b>DESTINAÇÃO DE RECURSOS</b> .....	3
<b>ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS</b> .....	4
<b>POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES</b> .....	4
<b>EVENTOS REALIZADOS 2023</b> .....	4
<b>INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS</b> .....	4
<b>EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS</b> .....	4
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO</b> .....	4
<b>ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES</b> .....	4
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA</b> .....	5
<b>ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS</b> .....	5
<b>GARANTIA</b> .....	5
<b>FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS</b> .....	6
<b>DECLARAÇÃO</b> .....	6

## EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
<b>CNPJ:</b>	02.950.811/0001-89
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria A

## CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

**Oferta:**

Instrução CVM nº400, de 29 de dezembro de 2003

**Número da Emissão:**

5ª Emissão

**Situação da Emissora:**

Vencida antecipadamente

**Código do Ativo:**

PDGP15

**Código ISIN:**

BRPDGRDBS034

**Escriturador:**

Itaú Corretora de Valores S.A.

**Liquidante:**

Banco Itaú S.A.

**Coordenador Líder:**

Banco Votorantim S.A.

**Data de Emissão:**

23 de setembro de 2010

**Data de Vencimento:**

01 de março de 2017

**Quantidade de Debêntures:**

600 (seiscentas)

**Número de Séries:**

Única

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais)

**Valor Nominal:**

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

**Forma:**

Nominativa e escritural

**Espécie:**

Real

**Conversibilidade:**

Não conversíveis em ações da Emissora

**Permuta:**

Não se aplicava à presente emissão

**Poder Liberatório:**

Não se aplicava à presente emissão

**Opção:**

Não se aplicava à presente emissão

**Negociação:**

As Debêntures estavam registradas para colocação no mercado primário, por meio do SDT, sendo a distribuição liquidada e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures estavam registradas para custódia eletrônica no mercado secundário através do SND, administrado e operacionalizado pela CETIP, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário. O posterior registro para negociação das Debêntures em bolsa ou mercado de balcão organizado sujeitava-se necessariamente ao registro prévio na CVM, conforme disposto na Instrução CVM nº 400.

**Atualização do Valor Nominal:**

Não se aplicava à presente emissão

**Pagamento da Atualização:**

Não se aplicava à presente emissão

**Remuneração:**

8,16% a.a.

**Início da Rentabilidade:**

A partir da data de emissão

**Pagamento da Remuneração:**

Data de Pagamento da Remuneração
01/02/2011
01/08/2011
01/02/2012
01/08/2012
01/02/2013
05/08/2013
01/02/2014
01/08/2014
01/02/2015
01/08/2015
01/02/2016
01/03/2016
01/04/2016
01/06/2016
01/07/2016
01/08/2016
01/09/2016
10/09/2016
01/10/2016
11/10/2016
11/11/2016
11/12/2016
25/01/2017
01/03/2017

**Amortização:**

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
01/08/2013	5,0000%

## RELATÓRIO ANUAL 2023

05/08/2013	15,0000%
01/02/2014	6,6667%
01/08/2014	6,6667%
01/02/2015	18,3333%
01/08/2015	18,3333%
01/04/2016	0,8333%
01/08/2016	5,833%
01/03/2017	Saldo do Valor Nominal Unitário

### Repactuação:

Não se aplicava à presente emissão

### Resgate Antecipado:

Não se aplicava à presente emissão

\* Características de acordo com o ajustado na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em de 08 de fevereiro de 2017.

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Através desta 5ª emissão foram captados R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), os quais foram liberados integralmente, acrescidos dos juros, à Companhia no montante de R\$ 617.189.803,07 (seiscentos e dezessete milhões, cento e oitenta e nove mil, oitocentos e três reais e sete centavos), visando financiamento dos empreendimentos abaixo, nos termos da Escritura de Emissão:

Valor (R\$)	Empreendimento	SPE	CNPJ
R\$ 38.177.128,32	Central View Residence	GOLD ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (FILIAL-CPS)	09.184.641/0001-18
R\$ 46.925.874,67	Residencial Torres do Bonfim	GOLD ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (FILIAL-CPS)	09.184.641/0001-18
R\$ 39.347.345,26	Alameda das Magnólias	GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	10.899.983/0001-01
R\$ 27.225.941,06	Alameda das Tulipas	GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	10.899.983/0001-01
R\$ 30.206.875,40	Villagio do Sol	GOLD POLÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	09.204.372/0001-04
R\$ 94.617.753,72	Praça da Lua	GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.982.379/0001-94
R\$ 64.852.183,41	Praça do Sol	GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.982.379/0001-94
R\$ 70.181.583,15	Praça das Águas	GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.982.379/0001-94
R\$ 43.487.657,62	Praça do Mirante	GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.982.379/0001-94
R\$ 21.029.033,72	Alameda das Hortências	GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	10.899.983/0001-01
R\$ 13.477.474,62	Vista Arboris Residencial	ARARAJUBA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.346.093/0001-12
R\$ 26.122.815,47	Vista Arboris Mistral	ARARAJUBA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	08.346.093/0001-12
R\$ 17.037.140,79	Family Club	CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA	08.896.766/0001-08
R\$ 17.550.540,37	Casas do Campo	CHL LXXXII INCORPORAÇÕES LTDA	11.681.741/0001-00
R\$ 4.347.903,84	Urbe	PDG SP 15 INCORPORAÇÕES SPE LTDA	11.864.661/0001-81
R\$ 31.638.728,63	Magnum Residencial	GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	11.405.512/0001-54
R\$ 15.060.186,36	Residencial Vitale	API SPE 60 – PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE	09.133.263/0001-43

## RELATÓRIO ANUAL 2023

		EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	
R\$ 15.903.636,67	Residencial Novitá	AGRA KAUAI INCORPORADORA LTDA	08.974.309/0001-94

### ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleia de debenturistas no exercício de 2023.

### POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 01 de março de 2017, não existindo mais obrigatoriedade de cálculo a partir de referida data.

### EVENTOS REALIZADOS 2023

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 01 de março de 2017, não existindo mais eventos a partir da referida data.

### INFORMAÇÕES PERIODICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2022 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, considerando que a presente emissão está declarada vencida antecipadamente de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão desde o dia 01 de março de 2017.

### EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2023, e não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

### CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Standard and Poors

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
Debêntures 5ª Emissão	brB	brBBB-	06/08/2015

Em 01 de março de 2017 ocorreu o vencimento final da Emissão e, consequentemente, o rating não foi renovado.

### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 22 de fevereiro de 2017, a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, em conjunto com mais de 500 sociedades cujo capital é integralmente detido pela Emissora, direta ou indiretamente ou em que a PDG detém participações majoritárias ou minoritárias, ajuizou o pedido de recuperação judicial perante a Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos dos artigos 51 e seguintes da Lei n.º 11.101/05 e do art. 122, parágrafo único da Lei nº 6.404/76, o qual foi tombado sob nº 1016422-34.2017.8.26.0100, a qual encontra-se em tramite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo, sendo deferido o processamento em 02.03.2017.

O plano de recuperação judicial foi apresentado pela Emissora e aprovado em assembleia geral de credores realizada em 30.11.2017 e homologado pelo juízo em 18.12.2017, sendo que o crédito decorrente das debêntures foi listado em nome do Agente Fiduciário no montante de R\$ 140.626.861,97 (cento e quarenta milhões, seiscentos e vinte e seis, oitocentos e sessenta um reais e noventa e sete centavos).

Tendo em vista ter transcorrido o prazo legal de dois anos previsto no art. 61 da Lei 11.101/05, o Plano de Recuperação Judicial e o seu respectivo Aditamento estarem sendo regularmente cumpridos foi declarado o encerramento da recuperação judicial em 13 de outubro de 2021.

Ressaltamos que nos termos da Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 11 de maio de 2017, o Agente Fiduciário foi eximido das atribuições previstas na Cláusula 8.5.1 (b) e (d) da Escritura de Emissão, ressalvada eventual e futura deliberação dos Debenturistas em sentido diverso. Em virtude da deliberação o Debenturista dispensou o Agente Fiduciário da obrigação de adotar os procedimentos e/ou medidas judiciais contra a Emissora, as garantidoras, coobrigados e/ou terceiros, inclusive de representação dos Debenturistas, para realização de seus créditos decorrentes do processo de recuperação judicial e eventual processo falimentar, exceto mediante prévia instrução do Debenturista em sentido diverso, sendo certo que as demais obrigações do Agente Fiduciário permanecem inalteradas conforme previstos na Escritura de Emissão.

Por fim, não temos conhecimento de alterações societárias realizadas pela Emissora no decorrer dos exercícios de 2023.

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através dos links:

2023	<a href="#">DFP</a>
------	---------------------

### INDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de Covenants e limites financeiros para a presente emissão, dado que foi decretado vencimento antecipado em 01 de março de 2017, ficando dispensado de todas obrigações constantes na Escritura de Emissão.

### GARANTIA

A presente emissão é da espécie com garantia real, sendo as obrigações da Emissora decorrentes da Escritura de Emissão garantidas por cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados, bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Centralizadoras – SPEs, Contas Investimento – SPEs e nas Contas de Aporte – Créditos Associativos. Tal garantia foi constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos. Cada uma das SPEs que desenvolve um Empreendimento Financiado deveria assinar um termo de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, nos termos do modelo anexo a referido contrato, pelo qual efetivamente constituirá tais garantias, observados os requisitos para formalização ali previstos.

As obrigações da Emissora estão ainda garantidas: (i) por cessão fiduciária dos direitos da Emissora relativos aos valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta Investimento - Subscrição, na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, na Conta Recebíveis – PDG, na Conta Investimento – PDG e nas Contas de Aporte – Créditos Associativos; (ii) por Cessão Fiduciária de Direitos sobre a conta bancária da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb e na Conta Investimento – Goldfarb; (iii) por Cessão Fiduciária de Direitos sobre a conta bancária da PDG Co-Incorporação relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação e na Conta Investimento – PDG Co-Incorporação; e (iv) por Cessão Fiduciária de Direitos sobre a conta bancária da CHL relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – CHL e na Conta Investimento – CHL, tudo por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, registrado no 6º RTD do Rio de Janeiro sob o nº 1184131.

Os recursos depositados nas Contas de Recebimento devem ser transferidos para as respectivas Contas Centralizadoras – SPEs e, a partir de tal conta, podem ser transferidos para as Contas Investimento – SPEs e então aplicados em Investimentos Permitidos. Para a constituição de garantia sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos das SPEs, foi celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs. Uma vez celebrados e devidamente registrados no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de

Fundo – SPEs, bem como seus respectivos termos de adesão, restará formalizada a cessão fiduciária pela Emissora, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL e pelas SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das quotas do fundo de investimento acima descrito, detidas pela Emissora, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL e pelas SPEs.

Foi celebrado também o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avenças, registrado no 6º RTD do Rio de Janeiro sob o nº. 1184191. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, o mesmo formalizou a alienação fiduciária pela Emissora e demais acionistas ou quotistas das SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das ações e quotas de emissão das SPEs.

No que tange ao cumprimento do Índice de Cobertura Mínima, que deveria ser mantido no percentual de 130%, informamos que a Companhia no decorrer do exercício de 2015 descumpriu referido índice. Sendo devidamente notificada por este Agente Fiduciário.

Cabe ressaltarmos que em Assembleia Geral dos Debenturistas, realizada em 16 de março de 2015, foram aprovados os seguintes itens: (i) o Compartilhamento de Garantias da 3ª Emissão da Emissora, que passa a vigor a partir da presente data, para todos os fins; (ii) a Comunicação entre Contas Cedidas, que, igualmente ao Compartilhamento de Garantias, passa a vigor a partir da presente data (16.03.2015), para todos os fins; (iii) que, após o resgate integral ou vencimento final das Debêntures da 3ª Emissão, as garantias das Debêntures da 3ª Emissão passem a integrar, automaticamente, o rol de garantias das Debêntures da 5ª Emissão, inclusive para fins de cálculo do Índice de Cobertura Mínima das Debêntures da 5ª Emissão; ficando os Recebíveis e o saldo das Contas Cedidas que excederem ao Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 5ª Emissão liberados para livre movimentação; (iv) que os relatórios de acompanhamento do Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 5ª Emissão elaborados pela SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A. consolidem o acompanhamento do Índice de Cobertura Mínimo das Debêntures da 3ª Emissão; e (v) a celebração do Contrato de Compartilhamento de Garantias e dos Aditamentos. Todavia, até o vencimento antecipado da emissão em 01 de março de 2017, a Emissora não realizou a formalização adequada do respectivo compartilhamento de garantias.

## FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

A emissão possuía as contas vinculadas descritas no item GARANTIA, acima.

## DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2024.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”*

*“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma 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 sob a forma de [debênture]”*

*“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2023 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”*