

BARIGUI SECURITIZADORA S.A.

SÉRIE 2013-001 da 1ª EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da Série 2013-001 da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da BARIGUI SECURITIZADORA S.A., 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 no Termo de Securitização.

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 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.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.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: BARIGUI SECURITIZADORA S.A.
- CNPJ/MF: 10.608.405/0001-60
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Paulo de Paula Abreu
- Atividades: (i) a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20.11.97 e outras disposições legais que vierem a alterá-la, substituí-la ou complementá-la; (ii) a aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio, a emissão e colocação, no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, nos termos da Lei nº 11.076, de 30.12.2004 e outras disposições legais que vierem a alterá-la, substituí-la ou complementá-la; (iii) a gestão e administração de carteiras de crédito imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iv) a prestação de serviços de estruturação de operações próprias ou de terceiros; (v) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização, e; (vi) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior.

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 2013-0001
- Data da Emissão: 15/12/2013
- Data de Vencimento: 15/09/2028
- Banco Escriturador: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
- Código Cetip/ISIN: 13L0034539/ N/A

- Coordenador Líder: Petra – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
- Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 32.673.891,00, na Data da Emissão.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Cédula de Crédito Imobiliário, 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, 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)

Em AGE\*, realizada em 11/04/2016, foi aprovada a alteração dos artigos 3º, 10, §2º, “c” e “d”, 15, §2º, “d” e “g” e 16, §1º do Estatuto Social da Companhia para sua adequação ao novo objeto social da Companhia.

\*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO 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: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

- ➔ Liquidez Geral: de 1,93 em 2015 para 2,66 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 1,93 em 2015 para 2,66 em 2016;
- ➔ Liquidez Seca: de 1,93 em 2015 para 2,66 em 2016;
- ➔ Giro do Ativo: de 1,08 em 2015 para 0,68 em 2016.

- Estrutura de Capitais

A Companhia não apresentou Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 103% em 2015 para 57% em 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido foi de 5 % em 2015 e 2016. A empresa não apresentou Passivo Não Circulante de 2015 para 2016, e apresentou uma redução no índice de endividamento de 28,1% 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 dos CRI no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 326.738,91
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: IGP-M/FGV
- REMUNERAÇÃO: 7,15% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

Amortização:

15/01/2016 – R\$ 1.399,83917432  
15/02/2016 – R\$ 1.407,96880751  
15/03/2016 – R\$ 1.416,28690564  
15/04/2016 – R\$ 1.424,45146565  
15/05/2016 – R\$ 1.432,46209692  
15/06/2016 – R\$ 1.440,98463353  
15/07/2016 – R\$ 1.449,01221236  
15/08/2016 – R\$ 1.457,54086609  
15/09/2016 – R\$ 1.465,90107944  
15/10/2016 – R\$ 1.643,81546079

15/11/2016 – R\$ 1.653,11925378

15/12/2016 – R\$ 1.524,82486141

Juros:

15/01/2016 – R\$ 1.963,36441950

15/02/2016 – R\$ 1.955,28517491

15/03/2016 – R\$ 1.947,15900972

15/04/2016 – R\$ 1.938,98483620

15/05/2016 – R\$ 1.930,76354050

15/06/2016 – R\$ 1.922,49601101

15/07/2016 – R\$ 1.914,17929327

15/08/2016 – R\$ 1.905,81624394

15/09/2016 – R\$ 1.897,40397104

15/10/2016 – R\$ 2.105,96368709

15/11/2016 – R\$ 2.096,47632068

15/12/2016 – R\$ 2.086,93525695

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

Quantidade em circulação: 100

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 100

- 5. **Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI 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 dos CRI realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora: não houve.

- 6. **Constituição e aplicações de fundo de amortização de CRI, quando for o CASO:** (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de amortização para essa série.

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

Não houve a entrega de bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

8. **Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia no Termo de Securitização e eventuais documentos integrantes da operação:** (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização.

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

O(s) CRI conta(m) com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora; (ii) constituição do Patrimônio Separado; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Seguro; e (vi) Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os CRI não contam com garantia flutuante da Securitizadora.

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).

10. **Existência de outras emissões, 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.

11. **Parecer:**

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

12. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)



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

### DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	2.211	2.834	1.548
1.01	Ativo Circulante	2.141	2.767	1.499
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.820	2.598	863
1.01.01.01	Depósitos Bancários	66	106	46
1.01.01.02	Aplicações Financeiras DI Curto Prazo	1.108	679	817
1.01.01.03	Aplicações em CDB	646	1.813	0
1.01.03	Contas a Receber	64	1	513
1.01.03.01	Clientes	64	1	513
1.01.03.01.01	Prestação de Serviços a Receber	64	1	513
1.01.06	Tributos a Recuperar	257	157	52
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	257	157	52
1.01.06.01.01	Impostos Retidos na Fonte	0	76	42
1.01.06.01.02	Saldo Negativo IRPJ/CSLL	245	0	10
1.01.06.01.03	Créditos Tributários	12	81	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0	71
1.01.07.01	Adiantamentos Diversos	0	0	71
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	11	0
1.01.08.03	Outros	0	11	0
1.01.08.03.01	Adiantamentos Diversos	0	11	0
1.02	Ativo Não Circulante	70	67	49
1.02.03	Imobilizado	57	67	49
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	57	67	49
1.02.03.01.01	Imobilizado de Uso	98	67	49
1.02.03.01.02	(-) Depreciação Acumulada	-41	0	0
1.02.04	Intangível	13	0	0
1.02.04.01	Intangíveis	13	0	0

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**
**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	2.211	2.834	1.548
2.01	Passivo Circulante	805	1.436	619
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	171	348	277
2.01.01.01	Obrigações Sociais	52	238	92
2.01.01.01.01	Bonificação a pagar	52	238	92
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	119	110	185
2.01.01.02.01	Impostos e Contribuições sobre Salários	44	38	51
2.01.01.02.02	Provisão de férias e encargos	75	72	134
2.01.02	Fornecedores	109	121	63
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	109	121	63
2.01.02.01.01	Outras despesas Administrativas	109	121	63
2.01.03	Obrigações Fiscais	27	164	58
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5	147	35
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	133	19
2.01.03.01.02	PIS e COFINS a Pagar	5	13	18
2.01.03.01.03	Impostos Retidos Fonte a Recolher	0	1	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	22	17	23
2.01.03.03.01	I.S.S	22	17	23
2.01.05	Outras Obrigações	498	803	221
2.01.05.02	Outros	498	803	221
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	150	493	0
2.01.05.02.04	Receitas a apropriar	348	310	221
2.03	Patrimônio Líquido	1.406	1.398	929
2.03.01	Capital Social Realizado	1.350	1.350	1.350
2.03.01.01	Capital Social Nacional	1.350	1.350	1.350
2.03.04	Reservas de Lucros	56	48	0
2.03.04.01	Reserva Legal	56	48	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	-421

## Anexo 2

### DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.514	3.054	2.464
3.01.01	Prestação de Serviços	1.727	3.437	2.729
3.01.02	(-)Impostos s/ Serviços	-213	-383	-265
3.03	Resultado Bruto	1.514	3.054	2.464
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.474	-2.103	-1.783
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.236	-2.612	-1.652
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-1.066	-1.090	-366
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-14	-3	-6
3.04.02.03	Despesas com Pessoal	-1.141	-1.506	-1.270
3.04.02.04	Despesas com Depreciação	-15	-13	-10
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	762	509	2
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	762	509	2
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-133
3.04.05.01	Outras Despesas Administrativas	0	0	-133
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	40	951	681
3.06	Resultado Financeiro	195	240	-18
3.06.01	Receitas Financeiras	504	240	27
3.06.01.01	Rendimentos de Aplicação Financeira	504	240	27
3.06.02	Despesas Financeiras	-309	0	-45
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	235	1.191	663
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-77	-229	-131
3.08.01	Corrente	-8	-310	-131
3.08.02	Diferido	-69	81	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	158	962	532
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	158	962	532
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,13000	0,71000	0,39000

## Anexo 3

### **Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva**

#### RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Conselheiros e Diretores da

Barigui Securitizadora S.A.

Curitiba - PR

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Barigui Securitizadora S.A. ("Companhia"), 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, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Barigui Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, 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 distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, 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.
  - 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. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- 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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Curitiba, 20 de março de 2017

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6

João Paulo Dal Poz Alouche

Contador CRC 1SP245785/O-2