

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE  
SECURITIZAÇÃO

192<sup>a</sup> e 193<sup>a</sup> SÉRIES da 2<sup>a</sup> 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 192ª e 193ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, 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: CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
- CNPJ/MF: 02.105.040/0001-23
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Onivaldo Scalco
- Atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e de operações do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários e em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de operações imobiliárias e de direitos creditórios oriundos de operações do agronegócio; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificados de Recebíveis do Agronegócio, e de outros títulos de crédito; (iv) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com as suas atividades; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e na sua carteira de direitos creditórios do agronegócio.

## Características da Emissão

- Emissão: 2ª
- Séries: 192ª; 193ª.
- Data da Emissão (de ambas as séries): 22/03/2013
- Data de Vencimento (de ambas as séries): 22/07/2023
- Banco Escriurador/ Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN:
  - (i) 192ª série: 13C0038450/ BRCBSCCRI2H8;
  - (ii) 193ª série: 13C0038451/ BRCBSCCRI2I6.
- Coordenador Líder: Petra – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

- Instituição Custodiante da(s) CCI: Banco Máxima S.A.
  - Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 19.964.424,66, na Data de Emissão, sendo o montante de R\$ 17.667.725,96 relativos aos CRI Seniores e R\$ 1.963.080,70 relativos aos CRI Subordinados.
  - Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários, representados por Cédulas 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 29/04/2016, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) artigos 5º, 6º e 7º, em virtude conversão de parcela das ações ordinárias de emissão da Companhia em ações preferenciais; (ii) artigo 17, em virtude da deliberação de indicação de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia e respectivo suplente; (iii) artigo 10, em virtude da deliberação de alteração das competências para convocação da Assembleia Geral da Companhia; (iv) artigo 11, em virtude de deliberação de alteração de normas aplicáveis à representação dos acionistas nas Assembleias Gerais da Companhia; (v) artigo 18, parágrafo 8º, em virtude da deliberação de adequação do procedimento a ser adotado em caso de vacância do cargo do Presidente do Conselho de Administração da Companhia; (vi) artigo 21, em virtude da deliberação de adequação da competência atribuída ao Conselho de Administração; (vii) artigo 24, em virtude da deliberação de adequação da forma de representação da Companhia; e (viii) artigo 28, alínea 'c', em virtude da deliberação de adequação da previsão estatutária referente à destinação do lucro líquido da Companhia.

Em AGE, realizada em 30/05/2016, foram ratificadas as deliberações tomadas na AGE realizada em 29/04/2016, bem como, foi consolidado o Estatuto 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 2,95 em 2015 para 3,25 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 2,50 em 2015 para 2,92 em 2016;
- ➔ Liquidez Seca: de 1,96 em 2015 para 2,44 em 2016;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,16 em 2015 para 0,20 em 2016.

- **Estrutura de Capitais\***

A Companhia apresentou uma queda no Índice de Endividamento de 9,2% de 2015 para 2016. O Índice de Participação de Capital de Terceiros sobre o Capital Próprio variou de 49% em 2015 para 43% em 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido manteve-se em 4% em 2015 e 2016. Houve uma redução de 69% no Passivo Exigível de Longo Prazo 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.

\*Para o cálculo dos índices foi utilizado o balanço patrimonial consolidado conforme anexo 1 a este Relatório.

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: (i) 192ª Série (CRI Seniores): R\$ 333.353,32; e (ii) 193ª Série (CRI Subordinados): R\$ 392.616,14
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de ambas as séries): IGP-M/FGV
- REMUNERAÇÃO: (i) 192ª Série (CRI Seniores): 6,50% a.a.; e (ii) 193ª Série (CRI Subordinados): 71,75214286% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

→ 192ª Série:

Amortização:

22/01/2016 – R\$ 2.987,564076  
22/02/2016 – R\$ 2.203,938532  
22/03/2016 – R\$ 3.218,969057  
22/04/2016 – R\$ 2.280,234151  
22/05/2016 – R\$ 5.540,748302  
22/06/2016 – R\$ 1.965,659057  
22/07/2016 – R\$ 2.646,175472  
22/08/2016 – R\$ 1.629,234151  
22/09/2016 – R\$ 1.552,844528  
22/10/2016 – R\$ 1.919,003105  
22/11/2016 – R\$ 2.078,336981

Amortização Extraordinária:

22/03/2016 – R\$ 2.056,100000  
22/05/2016 – R\$ 1.085,790000  
22/06/2016 – R\$ 2.410,160000  
22/07/2016 – R\$ 7.757,640000  
22/11/2016 – R\$ 7.805,560000

Juros:

22/01/2016 – R\$ 691,064667  
22/02/2016 – R\$ 678,636772  
22/03/2016 – R\$ 674,624790  
22/04/2016 – R\$ 655,217359  
22/05/2016 – R\$ 646,511295  
22/06/2016 – R\$ 613,651687  
22/07/2016 – R\$ 595,461380  
22/08/2016 – R\$ 549,844553  
22/09/2016 – R\$ 542,220390

22/10/2016 – R\$ 534,833772

22/11/2016 – R\$ 525,770663

→ 193ª Série:

Amortização:

22/01/2016 – R\$ 4.622,283178

22/02/2016 – R\$ 3.409,839619

22/03/2016 – R\$ 4.980,246000

22/04/2016 – R\$ 3.541,962000

22/05/2016 – R\$ 8.606,628000

22/06/2016 – R\$ 3.060,218000

22/07/2016 – R\$ 4.141,212000

22/08/2016 – R\$ 2.531,686000

22/09/2016 – R\$ 2.412,982000

22/10/2016 – R\$ 2.981,962297

22/11/2016 – R\$ 3.229,552000

22/12/2016 – R\$ 4.847,198345

Amortização Extraordinária:

22/03/2016 – R\$ 2.421,620000

22/05/2016 – R\$ 1.278,820000

22/06/2016 – R\$ 2.838,640000

22/07/2016 – R\$ 13.277,980000

22/11/2016 – R\$ 9.193,220000

22/12/2016 – R\$ 6.125,130000

Juros:

22/01/2016 – R\$ 9.368,574154

22/02/2016 – R\$ 9.200,090258

22/03/2016 – R\$ 9.145,700938

22/04/2016 – R\$ 8.918,068071

22/05/2016 – R\$ 8.799,571365

22/06/2016 – R\$ 8.371,186640

22/07/2016 – R\$ 8.165,508201

22/08/2016 – R\$ 7.486,643973

22/09/2016 – R\$ 7.382,834098

22/10/2016 – R\$ 7.282,258670

22/11/2016 – R\$ 7.158,856209

22/12/2016 – R\$ 6.596,464208

• **POSIÇÃO DO ATIVO:**

13C0038450 – 192ª Série:

Quantidade em circulação: 53  
Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 53

13C0038451 – 193ª Série:

Quantidade em circulação: 05  
Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 05

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 do CRI realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas do 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 essas séries.

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) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Subordinação; e (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme previsto no Termo de Securitização.

De acordo com as informações obtidas, 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

BALANÇOS PATRIMONIAIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015  
(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<b>CIRCULANTE</b>		<b>71.602</b>	<b>61.941</b>	<b>89.630</b>	<b>82.604</b>
Caixa e equivalentes de caixa	6	30.638	22.052	35.301	26.954
Bancos conta movimento		188	77	223	93
Aplicações financeiras de liquidez imediata		30.450	21.975	35.078	26.861
Títulos e valores mobiliários		1.454	1.936	14.648	17.843
Ativos financeiros disponíveis para venda	7	1.454	1.936	14.648	17.843
Operações de crédito		29.727	20.874	29.727	20.874
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	8	2.587	2.605	2.587	2.605
Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários com regime fiduciário	8	(141)	(73)	(141)	(73)
Recebíveis imobiliários sem regime fiduciário	8	7.863	11.001	7.863	11.001
Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários sem regime fiduciário	8	-	(6.467)	-	(6.467)
Saldo de operação com regime fiduciário pleno	8	19.418	13.808	19.418	13.808
Outros créditos		9.783	17.079	9.954	16.933
Adiantamentos concedidos		648	367	648	367
Impostos e contribuições a compensar		4.128	4.668	4.163	4.757
Valores a receber de sociedade coligada		-	317	-	-
Devedores diversos		3.969	10.850	4.105	10.932
Imóveis adjudicados		1.038	877	1.038	877
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>20.919</b>	<b>31.896</b>	<b>16.584</b>	<b>27.918</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>12.890</b>	<b>23.838</b>	<b>13.696</b>	<b>24.678</b>
Operações de crédito		10.227	21.175	10.227	21.175
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	8	1.513	3.585	1.513	3.585
Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários com regime fiduciário	8	(214)	(450)	(214)	(450)
Recebíveis imobiliários sem regime fiduciário	8	602	1.275	602	1.275
Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários sem regime fiduciário	8	-	(202)	-	(202)
Saldo de operação com regime fiduciário pleno	8	8.326	16.967	8.326	16.967
Outros créditos		2.663	2.663	3.469	3.503
Crédito tributário	9	2.663	2.663	3.469	3.503
<b>INVESTIMENTO</b>	10	<b>5.141</b>	<b>4.818</b>	-	-
Investimento em Controladas		5.141	4.818	-	-
<b>IMOBILIZADO</b>	11	<b>2.888</b>	<b>3.240</b>	<b>2.888</b>	<b>3.240</b>
Imobilizado de uso		5.456	5.392	5.479	5.415
(-) Depreciação Acumulada		(2.568)	(2.152)	(2.591)	(2.175)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>92.521</b>	<b>93.837</b>	<b>106.214</b>	<b>110.522</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BALANÇOS PATRIMONIAIS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015  
(Em milhares de Reais)

<b>PASSIVO</b>	<b>Nota Explicativa</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>17.043</b>	<b>16.337</b>	<b>30.736</b>	<b>33.022</b>
Captação de recursos					
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	12	2.423	2.772	15.983	19.094
Obrigações por emissão de CRI sem regime fiduciário	12	2.423	1.585	2.423	1.585
Obrigações vinculadas a cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	10	-	1.187	-	1.187
Outras obrigações	13	14.620	13.565	14.753	13.928
Juros sobre capital próprio a pagar		3.748	2.980	3.748	2.980
Dividendos a pagar		2.495	2.425	2.495	2.425
Fiscais e previdenciárias		2.665	1.394	2.730	1.714
Provisão para pagamentos a efetuar		3.813	3.859	3.875	3.896
Credores diversos	13.b	502	1.510	508	1.516
Obrigações na aquisição de recebíveis	13.c	1.397	1.397	1.397	1.397
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>1.039</b>	<b>3.406</b>	<b>1.039</b>	<b>3.406</b>
Captação de recursos		1.039	3.406	1.039	3.406
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	12	1.039	2.856	1.039	2.856
Obrigações por emissão de CRI sem regime fiduciário	12		550		550
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>74.439</b>	<b>74.094</b>	<b>74.439</b>	<b>74.094</b>
Capital social	15.a	68.475	68.475	68.475	68.475
Reservas de lucros	15.b	5.972	5.612	5.972	5.612
Ajuste a valor de mercado	15.e	(8)	7	(8)	7
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>92.521</b>	<b>93.837</b>	<b>106.214</b>	<b>110.522</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Anexo 2

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015  
(Em milhares de Reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
<b>RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>					
Operações de crédito	5	7.826	9.724	8.299	11.717
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		<u>12.741</u>	<u>6.228</u>	<u>12.741</u>	<u>6.269</u>
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>		<b>20.567</b>	<b>15.952</b>	<b>21.040</b>	<b>17.986</b>
<b>DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>					
Captação no mercado	5	<u>(1.381)</u>	<u>(2.042)</u>	<u>(1.381)</u>	<u>(2.042)</u>
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>		<b>(1.381)</b>	<b>(2.042)</b>	<b>(1.381)</b>	<b>(2.042)</b>
<b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>	5	<b>19.186</b>	<b>13.910</b>	<b>19.659</b>	<b>15.944</b>
<b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>					
Despesas com pessoal		(10.166)	(10.081)	(10.474)	(10.412)
Outras despesas administrativas		(3.290)	(2.799)	(3.393)	(3.006)
Despesas tributárias		(891)	(588)	(1.014)	(895)
Resultado de participação em controlada		387	692	-	-
Resultado financeiro		2.986	3.502	3.545	3.611
Outras receitas operacionais	18	1.291	3.168	1.291	3.169
Outras despesas operacionais		<u>(208)</u>	<u>(630)</u>	<u>(208)</u>	<u>(1.043)</u>
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>		<b>(9.891)</b>	<b>(6.736)</b>	<b>(10.253)</b>	<b>(8.576)</b>
<b>RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA</b>		<b>9.295</b>	<b>7.174</b>	<b>9.406</b>	<b>7.368</b>
Contribuição social e imposto de renda	16	(2.100)	(990)	(2.211)	(1.184)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b><u>7.195</u></b>	<b><u>6.184</u></b>	<b><u>7.195</u></b>	<b><u>6.184</u></b>
<b>TOTAL DO LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)</b>					
Ordinárias		109,01	93,69	109,01	93,69
Preferenciais		10.900,91	-	10.900,91	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Anexo 3

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

Aos Administradores e Acionistas da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização

#### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização ("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 naquela data, bem como as notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização em 31 de dezembro de 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidadas 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, 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.

#### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### **Controles sobre a existência e valorização dos recebíveis que lastreiam os Certificados de Recebíveis Imobiliários**

A Companhia mantém registrado recebíveis imobiliários ("Recebíveis Imobiliários") vinculados às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), os quais têm sido emitidos em três categorias distintas, conforme descritas abaixo. Vide notas explicativas nº 8 e 12, com as divulgações relacionadas aos Recebíveis Imobiliários e aos CRI.

- a) sem regime fiduciário: fazem parte do patrimônio líquido da Companhia
- b) com regime fiduciário e com coobrigação: fazem parte do patrimônio líquido da Companhia



- c) com regime fiduciário e sem coobrigação: constituem o lastro de CRI por créditos vinculados a esse regime e ficam excluídos do patrimônio líquido da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores

A Companhia, no contexto de suas operações, conduz a estruturação de operações de securitização, vinculando referidos Recebíveis Imobiliários aos correspondentes CRI. Adicionalmente, conduz o gerenciamento dos recebimentos desses ativos, bem como o pagamento dos CRI em conexão às suas obrigações junto a agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Nesse contexto, devido ao elevado volume de recebíveis imobiliários e a necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa dos mesmos, bem como dos CRI associados, demandamos esforços na auditoria incluindo o trabalho de membros seniores da nossa equipe de auditoria na análise dos controles internos relacionados aos processos operacionais relevantes exercidos pela Companhia para garantir a existência e adequada valorização desses ativos e dos correspondentes CRI. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento junto a administração e teste da efetividade dos controles internos relevantes ao registro dos Recebíveis Imobiliários e dos CRI, (ii) confirmação, em base de amostras, dos Recebíveis Imobiliários; (iii) verificação, em base de amostras, da custódia dos CRI; (iv) recálculo do valor presente dos Recebíveis Imobiliários e dos CRI, em base de amostras.

#### **Outros assuntos**

##### *Informações fiduciárias*

Examinamos, também, as informações complementares por emissão de CRI, elaboradas sob a responsabilidade da administração da companhia, apresentadas na nota explicativa nº 21, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, cuja apresentação é requerida pelo artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para companhias securitizadoras, e como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação dessas informações complementares por emissão de CRI. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

##### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

**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 não abrange o Relatório da Administração e não expressamos ou expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler as outras informações identificadas acima e, ao fazê-lo, considerar se essas outras informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as demonstrações financeiras ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante nas outras informações obtidas antes da data deste relatório, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

**Responsabilidade 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 da 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.
- 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2017.

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609 /O-8

Vanderlei Minoru Yamashita  
Contador  
CRC nº 1 201506/O-5