

CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE
SECURITIZAÇÃO

220ª e 221ª SÉRIES da 2ª 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 220ª e 221ª 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.

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: 220ª; 221ª.
- Data da Emissão (de ambas as séries): 26/07/2013
- Data de Vencimento (de ambas as séries): 26/04/2017
- Banco Escriurador/ Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN:
 - (i) 220ª série: 13G0253578/ BRCBSCCRI2O4;
 - (ii) 221ª série: 13G0253579/ BRCBSCCRI2P1.
- Coordenador Líder: BR Partners Banco de Investimento S.A.

- Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
 - Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 19.640.256,52, na Data de Emissão.
 - 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. Ademais, informa o(s) inadimplemento(s), conforme mencionado(s) no item 8 abaixo.

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) 220ª Série (CRI Seniores): R\$ 335.184,47; e (ii) 221ª Série (CRI Subordinados): R\$ 351.943,69

- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de ambas as séries): IGP-M/FGV
- REMUNERAÇÃO: (i) 220ª Série (CRI Seniores): 9,50% a.a.; e (ii) 221ª Série (CRI Subordinados): 18,29877471% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

→ 220ª Série:

Amortização:

10/01/2016 – R\$ 61,78065441
10/02/2016 – R\$ 58,44846666
10/03/2016 – R\$ 58,48506666
10/04/2016 – R\$ 48,53260000
10/05/2016 – R\$ 1.564,46000000
10/06/2016 – R\$ 63,12093333
10/07/2016 – R\$ 25,23513333
10/08/2016 – R\$ 17,83466666
10/09/2016 – R\$ 18,03693333
10/10/2016 – R\$ 18,24000000
10/11/2016 – R\$ 18,44706666
10/12/2016 – R\$ 18,65286666

Amortização Extraordinária:

10/03/2016 – R\$ 3.638,063473
10/04/2016 – R\$ 513,672301
10/06/2016 – R\$ 11.767,936566
10/07/2016 – R\$ 2.383,348685

Juros:

10/01/2016 – R\$ 131,65867362
10/02/2016 – R\$ 131,96740158
10/03/2016 – R\$ 133,15083838
10/04/2016 – R\$ 114,78546823
10/05/2016 – R\$ 112,34186982
10/06/2016 – R\$ 104,29140166
10/07/2016 – R\$ 41,16503822
10/08/2016 – R\$ 28,72230685
10/09/2016 – R\$ 28,67680062
10/10/2016 – R\$ 28,62200737
10/11/2016 – R\$ 28,58038252
10/12/2016 – R\$ 28,52622289

→ 221ª Série:

Amortização:

26/01/2016 – R\$ 8.446,210000

26/02/2016 – R\$ 8.576,989634

Amortização Extraordinária:

26/01/2016 – R\$ 210,456000

Juros:

26/01/2016 – R\$ 1.492,900921

26/02/2016 – R\$ 1.377,505289

• **POSIÇÃO DO ATIVO:**

13G0253578 – 220ª Série:

Quantidade em circulação: 42

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 42

13G0253579 – 221ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

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)

Em AGT, realizada em 08/10/2015, os titulares dos CRI deliberaram, entre outras aprovações:

- (i) Aprovar medidas a serem adotadas em razão do não cumprimento, por parte das Garantidoras, da obrigação de Aquisição Compulsória nos termos do item 3.4 do Contrato de Cessão; e
- (ii) Aprovar providências a serem adotadas em relação à manutenção das obrigações estabelecidas no Contrato de Administração e Cobrança em vigor.

Foram realizadas ainda observações, dentre elas:

- (i) Fato relevante divulgado pela Emissora, informando que as empresas Ecoville Porto Velho Empreendimento Imobiliário S.A. (“Cedente”), e Welcon Incorporadora Imobiliária Ltda. (“Fiadora”) distribuíram um pedido de recuperação judicial (abaixo listados), fato este que pode ter ensejado o não cumprimento, por parte das Garantidoras, da obrigação de Aquisição Compulsória prevista no Contrato de Cessão;
- (ii) o contrato de administração de créditos, firmado entre a Emissora e a Cedente, foi cancelado e a Emissora assumiu todo o processo de gestão dos créditos cedidos; e
- (iii) foi contratada assessoria jurídica para acompanhamento do processo de recuperação judicial.

Em AGT, realizada em 08/02/2017, os titulares dos CRI:

- (i) tomaram ciência do andamento do estágio das ações judiciais em andamento; e
- (ii) ciência sobre os andamentos processuais e sobre a estratégia para recebimento dos recursos e ratificaram as providências tomadas nesse sentido, bem como sobre o *“Aditivo ao Memorando de Entendimentos para renegociação de Operação de Crédito para a SEP Porto Velho, de até R\$ 1.350.000,00, celebrado em 23/11/2016”* (“Transação”).

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação:

- (i) pagamento a menor dos valores devidos no exercício de 2016, por insuficiência de recursos.

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 e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Subordinação; (iv) Fiança; (v) Coobrigação; (vi) Fundo para Obras; e (vii) Hipotecas, 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 |
| CIRCULANTE | | 71.602 | 61.941 | 89.630 | 82.604 |
| 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 |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | | 20.919 | 31.896 | 16.584 | 27.918 |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | | 12.890 | 23.838 | 13.696 | 24.678 |
| 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 |
| INVESTIMENTO | 10 | 5.141 | 4.818 | - | - |
| Investimento em Controladas | | 5.141 | 4.818 | - | - |
| IMOBILIZADO | 11 | 2.888 | 3.240 | 2.888 | 3.240 |
| Imobilizado de uso | | 5.456 | 5.392 | 5.479 | 5.415 |
| (-) Depreciação Acumulada | | (2.568) | (2.152) | (2.591) | (2.175) |
| TOTAL DO ATIVO | | 92.521 | 93.837 | 106.214 | 110.522 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

| PASSIVO | Nota Explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | | 31/12/16 | 31/12/15 | 31/12/16 | 31/12/15 |
| CIRCULANTE | | 17.043 | 16.337 | 30.736 | 33.022 |
| 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 |
| PASSIVO NÃO CIRCULANTE | | 1.039 | 3.406 | 1.039 | 3.406 |
| 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 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | 74.439 | 74.094 | 74.439 | 74.094 |
| 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 |
| TOTAL DO PASSIVO | | 92.521 | 93.837 | 106.214 | 110.522 |

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 |
| RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | | | | | |
| 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> |
| Total das receitas da intermediação financeira | | 20.567 | 15.952 | 21.040 | 17.986 |
| DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | | | | | |
| Captação no mercado | 5 | <u>(1.381)</u> | <u>(2.042)</u> | <u>(1.381)</u> | <u>(2.042)</u> |
| Total das despesas da intermediação financeira | | (1.381) | (2.042) | (1.381) | (2.042) |
| RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | 5 | 19.186 | 13.910 | 19.659 | 15.944 |
| OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | | | |
| 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> |
| Total de outras receitas (despesas) operacionais | | (9.891) | (6.736) | (10.253) | (8.576) |
| RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA | | 9.295 | 7.174 | 9.406 | 7.368 |
| Contribuição social e imposto de renda | 16 | (2.100) | (990) | (2.211) | (1.184) |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | | <u>7.195</u> | <u>6.184</u> | <u>7.195</u> | <u>6.184</u> |
| TOTAL DO LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$) | | | | | |
| 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, consequentemente, 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