

RB CAPITAL COMPANHIA DE  
SECURITIZAÇÃO

82ª SÉRIE 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 82ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da RB CAPITAL COMPANHIA 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.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.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: RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
- CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22
- Diretor de Relações com Investidores: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune
- Atividades: (a) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (b) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (c) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (d) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (e) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários; (g) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 82ª
- Data da Emissão: 19/11/2012
- Data de Vencimento: 17/10/2028
- Banco Escriturador/Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
- Código Cetip/ISIN: 12K0035466/ BRRBRACRI283
- Coordenador Líder: Banco Bradesco BBI 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\$ 108.819.404,62, na data base de 19/11/2012.

\*Redação em conformidade com o 2º Aditamento ao Termo de Securitização.

- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários representados pela 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. 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)

Não houve alterações estatutárias no período.

3. Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa: (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- A Empresa

- ➔ Atividade Principal: 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 1,10 em 2015 para 1,14 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 1,11 em 2015 para 1,15 em 2016;

➔ Liquidez Seca: de 1,11 em 2015 para 1,15 em 2016;

➔ Giro do Ativo: de 0,02 em 2015 para 0,06 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou redução em Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 26,3% de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido apresentou redução de 26,4% de 2015 para 2016. Houve uma redução de 54,1% no Passivo Não Circulante de 2015 para 2016 e uma variação negativa no índice de endividamento de 3,2% 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\$ 300.040,03
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: IPCA/IBGE
- REMUNERAÇÃO: 6,9047% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

Amortização:

17/03/2016 – R\$ 178,187003

19/04/2016 – R\$ 430,100414

17/05/2016 – R\$ 719,174692

Juros:

17/01/2016 – R\$ 1.791,176484

17/02/2016 – R\$ 2.042,870661

17/03/2016 – R\$ 2.115,291851

19/04/2016 – R\$ 2.114,297662

17/05/2016 – R\$ 2.111,897928

28/06/2016 – R\$ 928,848581

19/07/2016 – R\$ 1.004,151479

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

Quantidade em circulação: 210

Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 210

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(s) inadimplemento(s) abaixo descrito(s), conforme previsto no Termo de Securitização e/ou nos documentos da operação:

- (i) rescisão antecipada do Contrato Atípico, sem que tenha ocorrido o pagamento, pela Devedora, da Indenização devida nos termos da cláusula 19 do mencionado Contrato Atípico;
- (ii) não pagamento dos valores devidos desde Junho de 2016; e
- (iii) não cumprimento de obrigações não pecuniárias\*.

\*Para maiores informações acerca do inadimplemento acima mencionado, favor contatar por e-mail a equipe [comunicados@pentagonotrustee.com.br](mailto:comunicados@pentagonotrustee.com.br), ou através dos seguintes telefones: Vânia Lattanzi: (21) 3385-4952/ Yasmin Martins: (21) 3385-4953/ Tiago Brito: (21) 3385-4951.

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 pela CCI, e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Penhor de Quotas; e (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel, conforme previsto no Termo de Securitização.

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)

A Pentágono atua como Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, nas seguintes séries: 1ª; e 2ª.

Desta forma, informamos que o(s) respectivo(s) relatório(s) encontra(m)-se disponível(is) no site: <http://www.pentagonotrustee.com.br/>

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**
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

**ATIVO**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	275	2.225
Aplicações financeiras vinculadas	4	109.455	108.469
Títulos e valores mobiliários	5	14.519	13.203
Contas a receber	6	325	263
Recebíveis imobiliários	7	12.385	86.042
Impostos a recuperar	8	2.604	900
Outros créditos	9	1.407	2.931
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>140.970</u>	<u>214.033</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>140.970</u>	<u>214.033</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	31/12/2016	31/12/2015
<b>Passivo circulante</b>			
Impostos, taxas e contribuições	11	456	580
Cessão de Certificados de Créditos Imobiliários - CCIs	12	122.579	191.999
Contas a pagar		86	150
<b>Total do passivo circulante</b>		<u>123.101</u>	<u>192.729</u>
<b>Passivo não circulante</b>			
Partes Relacionadas	10	-	796
Provisão para riscos	13	652	624
<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>652</u>	<u>1.420</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	14.1	12.483	12.483
Reservas de lucros		4.734	7.401
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>17.217</u>	<u>19.884</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><b>140.970</b></u>	<u><b>214.033</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Anexo 2**
**Demonstrações do resultado  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Receita líquida</b>	15	9.128	5.308
Custo dos serviços prestados	16	(3.288)	(746)
<b>Lucro bruto</b>		<b>5.860</b>	<b>4.562</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais:</b>			
Despesas gerais e administrativas	17	(1.833)	(1.198)
Despesas de comercialização	17	(725)	(378)
Despesas tributárias	17	(1.749)	(528)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	17	82	(95)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>1.635</b>	<b>2.363</b>
<b>Resultado financeiro</b>	18	7.881	8.080
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>9.516</b>	<b>10.443</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	19	(2.898)	(3.006)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>6.618</b>	<b>7.437</b>
<b>Lucro líquido básico por ação – R\$</b>	20	1,10355	1,24012

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Anexo 3

# Relatório dos auditores independentes

Aos:

Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
RB Capital Companhia de Securitização  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da RB Capital Companhia de Securitização (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 e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RB Capital Companhia de Securitização 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 contábeis”. 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.

### **Ênfase - Demonstrações contábeis fiduciárias**

Chamamos a atenção para às demonstrações contábeis fiduciárias apresentadas na Nota Explicativa nº 23, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é prevista para companhias securitizadoras, conforme requerido na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, e na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Essas demonstrações contábeis fiduciárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo “Base para opinião” e estão sumarizados no parágrafo “Principais assuntos de auditoria” no subitem “Demonstrações contábeis fiduciárias”. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Demonstrações contábeis fiduciárias**

Nota Explicativa nº 23 – “Demonstrações contábeis fiduciárias - informação suplementar requerida por lei e regulamento”

---

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA**

---

Conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias, a Companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário.

Esse tema foi considerado como um PAA devido a quantidade de patrimônios separados que são administrados pela Companhia, resultando em um alto volume de registros contábeis utilizados para elaboração das demonstrações contábeis fiduciárias de cada patrimônio, que são objeto de nossos testes de auditoria, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações contábeis fiduciárias.

---

**Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis**

---

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- teste de integridade dos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios separados, administrados pela Companhia e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Contas a receber circulante e não circulante” e “Contas a pagar circulante e não circulante” apresentados nas Demonstrações contábeis fiduciárias.
- confirmação (circularização) de determinados saldos bancários junto às instituições financeiras;
- comparação e conciliação dos saldos informados na confirmações recebidas de determinadas instituições financeiras com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separado, com o objetivo de identificarmos possíveis patrimônios separados não apresentados nas demonstrações contábeis fiduciárias.
- exame de determinados contratos das emissões de certificados de recebíveis realizados durante o exercício corrente, de forma a checar se os mesmos continham a cláusula que instituiu o regime fiduciário.
- confirmamos a liquidação financeira de determinadas operações através dos extratos bancários e comparamos os dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente.

- efetuamos o recálculo das memórias de cálculo para fins da validação de determinados saldos contábeis e correta segregação entre circulante e não circulante.
- para saldo iniciais, selecionamos uma amostra das operações de certificados de recebíveis realizadas em exercícios anteriores e recalculamos as memórias de cálculo atualizadas para 31 de dezembro de 2016. Para essa amostra examinamos também os comprovantes de recebimentos e pagamentos ocorridos no exercício via extrato bancário.

**Reconhecimento da receita de “spread”**

Notas Explicativas nº 2.9.1 – “Receita de spread” e nº 15 – “Receita líquida”

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA**

Parte substancial das receitas da Companhia referem-se a receitas de “spread” provenientes das liquidações das emissões de certificados de recebíveis apuradas conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.9.1., que leva em consideração, a data da liquidação das operações, cálculo do valor presente do ativo lastro na data da liquidação em conjunto com o cálculo do valor presente do passivo dos certificados de recebíveis emitidos, considerando as regras de carência e penalidade para a liquidação antecipada, premissas estas, tanto da ponta ativa quanto da ponta passiva, que determinam a forma, período e valor em que as receitas de “spread” são reconhecidas.

Esse tema foi considerado como um PAA devido a complexidade dos cálculos envolvidos para apuração e registro do valor da receita quando da sua realização no período apropriado.

**Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- exame das liquidações financeiras das emissões ocorridas no exercício de 2016, via extrato bancário, com o objetivo de validarmos o saldo e a data do fechamento da operação;
- examinamos os dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento, utilizados pela Companhia para o cálculo da ponta ativa (lastro da operação), com os respectivos contratos e, efetuamos o recálculo do saldo apurado pela Companhia atualizado na curva financeira do título até a data da liquidação da operação;
- testamos o cálculo do valor de liquidação antecipada das pontas ativa e passiva considerando as fórmulas de penalidade aplicadas nesses casos e comparamos se os valores a serem pagos pela liquidação antecipada da ponta ativa são suficientes para realização da recompra da ponta passiva;

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do Valor Adicionado**

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, 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 tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis, 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 contábeis ou com o 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.

### **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.



### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 planejamos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 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 contábeis 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, 10 de fevereiro de 2017.

Nelson Fernandes Barreto Filho  
Contador CRC 1SP-151.079/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

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**
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

**ATIVO**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	275	2.225
Aplicações financeiras vinculadas	4	109.455	108.469
Títulos e valores mobiliários	5	14.519	13.203
Contas a receber	6	325	263
Recebíveis imobiliários	7	12.385	86.042
Impostos a recuperar	8	2.604	900
Outros créditos	9	1.407	2.931
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>140.970</u>	<u>214.033</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>140.970</u>	<u>214.033</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	31/12/2016	31/12/2015
<b>Passivo circulante</b>			
Impostos, taxas e contribuições	11	456	580
Cessão de Certificados de Créditos Imobiliários - CCIs	12	122.579	191.999
Contas a pagar		86	150
<b>Total do passivo circulante</b>		<u>123.101</u>	<u>192.729</u>
<b>Passivo não circulante</b>			
Partes Relacionadas	10	-	796
Provisão para riscos	13	652	624
<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>652</u>	<u>1.420</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	14.1	12.483	12.483
Reservas de lucros		4.734	7.401
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>17.217</u>	<u>19.884</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><b>140.970</b></u>	<u><b>214.033</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Anexo 2**
**Demonstrações do resultado  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor por ação)

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Receita líquida</b>	15	9.128	5.308
Custo dos serviços prestados	16	(3.288)	(746)
<b>Lucro bruto</b>		<b>5.860</b>	<b>4.562</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais:</b>			
Despesas gerais e administrativas	17	(1.833)	(1.198)
Despesas de comercialização	17	(725)	(378)
Despesas tributárias	17	(1.749)	(528)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	17	82	(95)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>1.635</b>	<b>2.363</b>
<b>Resultado financeiro</b>	18	7.881	8.080
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>9.516</b>	<b>10.443</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	19	(2.898)	(3.006)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>6.618</b>	<b>7.437</b>
<b>Lucro líquido básico por ação – R\$</b>	20	1,10355	1,24012

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Anexo 3

# Relatório dos auditores independentes

Aos:

Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
RB Capital Companhia de Securitização  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da RB Capital Companhia de Securitização (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 e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RB Capital Companhia de Securitização 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 contábeis”. 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.

### **Ênfase - Demonstrações contábeis fiduciárias**

Chamamos a atenção para às demonstrações contábeis fiduciárias apresentadas na Nota Explicativa nº 23, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é prevista para companhias securitizadoras, conforme requerido na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, e na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Essas demonstrações contábeis fiduciárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo “Base para opinião” e estão sumarizados no parágrafo “Principais assuntos de auditoria” no subitem “Demonstrações contábeis fiduciárias”. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Demonstrações contábeis fiduciárias**

Nota Explicativa nº 23 – “Demonstrações contábeis fiduciárias - informação suplementar requerida por lei e regulamento”

---

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA**

---

Conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias, a Companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário.

Esse tema foi considerado como um PAA devido a quantidade de patrimônios separados que são administrados pela Companhia, resultando em um alto volume de registros contábeis utilizados para elaboração das demonstrações contábeis fiduciárias de cada patrimônio, que são objeto de nossos testes de auditoria, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações contábeis fiduciárias.

---

**Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis**

---

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- teste de integridade dos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios separados, administrados pela Companhia e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Contas a receber circulante e não circulante” e “Contas a pagar circulante e não circulante” apresentados nas Demonstrações contábeis fiduciárias.
- confirmação (circularização) de determinados saldos bancários junto às instituições financeiras;
- comparação e conciliação dos saldos informados na confirmações recebidas de determinadas instituições financeiras com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separado, com o objetivo de identificarmos possíveis patrimônios separados não apresentados nas demonstrações contábeis fiduciárias.
- exame de determinados contratos das emissões de certificados de recebíveis realizados durante o exercício corrente, de forma a checar se os mesmos continham a cláusula que instituiu o regime fiduciário.
  
- confirmamos a liquidação financeira de determinadas operações através dos extratos bancários e comparamos os dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente.



- 
- efetuamos o recálculo das memórias de cálculo para fins da validação de determinados saldos contábeis e correta segregação entre circulante e não circulante.
  - para saldo iniciais, selecionamos uma amostra das operações de certificados de recebíveis realizadas em exercícios anteriores e recalculamos as memórias de cálculo atualizadas para 31 de dezembro de 2016. Para essa amostra examinamos também os comprovantes de recebimentos e pagamentos ocorridos no exercício via extrato bancário.
- 

**Reconhecimento da receita de “spread”**

Notas Explicativas nº 2.9.1 – “Receita de spread” e nº 15 – “Receita líquida”

---

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA**

---

**Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis**

---

Parte substancial das receitas da Companhia referem-se a receitas de “spread” provenientes das liquidações das emissões de certificados de recebíveis apuradas conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.9.1., que leva em consideração, a data da liquidação das operações, cálculo do valor presente do ativo lastro na data da liquidação em conjunto com o cálculo do valor presente do passivo dos certificados de recebíveis emitidos, considerando as regras de carência e penalidade para a liquidação antecipada, premissas estas, tanto da ponta ativa quanto da ponta passiva, que determinam a forma, período e valor em que as receitas de “spread” são reconhecidas.

Esse tema foi considerado como um PAA devido a complexidade dos cálculos envolvidos para apuração e registro do valor da receita quando da sua realização no período apropriado.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- exame das liquidações financeiras das emissões ocorridas no exercício de 2016, via extrato bancário, com o objetivo de validarmos o saldo e a data do fechamento da operação;
  - examinamos os dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento, utilizados pela Companhia para o cálculo da ponta ativa (lastro da operação), com os respectivos contratos e, efetuamos o recálculo do saldo apurado pela Companhia atualizado na curva financeira do título até a data da liquidação da operação;
  - testamos o cálculo do valor de liquidação antecipada das pontas ativa e passiva considerando as fórmulas de penalidade aplicadas nesses casos e comparamos se os valores a serem pagos pela liquidação antecipada da ponta ativa são suficientes para realização da recompra da ponta passiva;
-

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do Valor Adicionado**

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, 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 tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis, 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 contábeis ou com o 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.

### **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 planejamos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 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 contábeis 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, 10 de fevereiro de 2017.

Nelson Fernandes Barreto Filho  
Contador CRC 1SP-151.079/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1