

BRASHOP S.A.

1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Debêntures da BRASHOP S.A. (“Emissão”), 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 na Escritura de Emissão.

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 dos debenturistas 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: BRASHOP S.A.
- CNPJ/MF: 03.262.205/0001-33
- Atividades: a administração e comercialização de bens móveis e imóveis próprios, inclusive locação e arrendamento, e o de construtora e incorporadora de imóveis.

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: Única
- Data de Emissão: 15/04/2011
- Data de Vencimento: 15/04/2016
- Banco Escriurador/Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN: BRSH11/ BRBRSHDBS006
- Coordenador Líder: Banco Bradesco BBI S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da Emissão serão destinados exclusivamente, à realização de investimentos no processo de expansão da carteira de imóveis da Emissora, mediante a ampliação dos imóveis existente e/ou benfeitorias e/ou aquisições de novos imóveis para posterior locação desses imóveis para a Havan Lojas de Departamento Ltda. (“Rede de Lojas Havan” ou “Garantidor”), integrante do mesmo grupo econômico da Emissora.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, 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 15/12/2016, foi aprovada a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação de aumento do seu capital social.

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: 70.20-4-00 - Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- ➔ Liquidez Geral: de 0,24 em 2015 para 0,37 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 0,32 em 2015 para 0,30 em 2016;
- ➔ Liquidez Seca: de 0,32 em 2015 para 0,30 em 2016;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,15 em 2015 para 0,03 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 39,8% de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também apresentou redução de 61,6% de 2015 para 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 30,8% de 2015 para 2016. A empresa apresentou no seu

Passivo Exigível a Longo Prazo uma redução de 45,4% de 2015 para 2016 e uma variação negativa no índice de endividamento de 43,6% 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 das debêntures no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 1.000.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO: 100% do DI + 0,15% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

Amortização:

15/01/2016 – R\$ 16.660,000000  
15/02/2016 – R\$ 16.660,000000  
15/03/2016 – R\$ 16.660,000000  
15/04/2016 – R\$ 17.060,000000 (vencimento)

Juros:

15/01/2016 – R\$ 844,627105  
15/02/2016 – R\$ 573,669402  
15/03/2016 – R\$ 424,582412  
15/04/2016 – R\$ 225,105710

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 0  
Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 50

5. **Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das debêntures realizadas no período, bem como aquisições e vendas de debêntures 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 das debêntures realizados no período: conforme item 4 acima;
  - Aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora: não houve.
6. **Constituição e aplicações de fundo de amortização de debêntures, quando for o caso:** (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de Amortização para esta Emissão.

7. **Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora:** (Artigo 12, alínea g, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, os recursos adquiridos por meio da Emissão de Debêntures foram utilizados conforme previsto na Escritura de Emissão.

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

Não há bens e/ou valores entregues ao Agente Fiduciário para administração.

9. **Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão:** (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

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

As debêntures da presente emissão são da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória.

As Debêntures contam com as seguintes garantias: (i) fiança, conforme previsto na Escritura de Emissão; (ii) cessão fiduciária de direitos de crédito, conforme previsto na Escritura de Emissão.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permaneceu(ram) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

11. Existência de outras emissões, públicas ou privadas, 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)

(i) Denominação da companhia ofertante: **BRASHOP S.A.**

- Emissão: 2ª.
- Valor da emissão: R\$ 100.000.000,00;
- Quantidade de debêntures emitidas: 10.000;
- Espécie: quirografária com garantia real e fidejussória adicionais;
- Prazo de vencimento das debêntures: 25/05/2019;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Hipoteca sobre imóveis de propriedade da Brashop S.A. e/ou Afiliadas (conforme definido na Escritura de Emissão), que sejam equivalentes a 100% do saldo devedor das debêntures da 2ª Emissão; e (ii) Fiança prestada por Luciano Hang;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:

(i) Pagamentos:

Amortização:

25/02/2016 – R\$ 435,000000  
25/05/2016 – R\$ 435,000000  
25/08/2016 – R\$ 435,000000  
25/11/2016 – R\$ 435,000000

Juros:

25/02/2016 – R\$ 239,511684  
25/05/2016 – R\$ 222,309555  
25/08/2016 – R\$ 215,324679  
25/11/2016 – R\$ 187,041117

12. Parecer:

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora.

13. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea I, inciso XVII da Instrução CVM 28/83 e artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de 15 de Dezembro de 1976)

A Pentágono declara que se encontrou, durante a vigência das debêntures desta Emissão, plenamente apta no exercício da sua função de Agente Fiduciário.

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**
**Balanço patrimonial**  
**31 de dezembro de 2016 e 2015**  
*(Em milhares de reais)*

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa		<b>840</b>	152
Contas a receber de clientes		<b>230</b>	170
Impostos a recuperar		<b>72</b>	72
Partes relacionadas	<b>9</b>	<b>29.951</b>	35.937
Outros créditos		<b>46</b>	1.231
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>31.139</b>	37.562
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Partes relacionadas	<b>9</b>	<b>167.451</b>	177.130
Outros créditos		<b>411</b>	411
		<b>167.862</b>	177.541
<b>Investimentos</b>			
Propriedades para investimento	<b>3</b>	<b>415.296</b>	408.024
Imobilizado	<b>4</b>	<b>1.206.544</b>	1.121.703
	<b>5</b>	<b>8.268</b>	8.621
<b>Total do não circulante</b>		<b>1.630.108</b>	1.538.348
<b>Total do ativo</b>		<b>1.829.109</b>	1.753.451

	Nota	31/12/2016	31/12/2015
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Passivo circulante</b>			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>6</b>	<b>43.670</b>	30.811
Fornecedores		1.785	850
Obrigações tributárias		2.359	1.258
Tributos diferidos	<b>8</b>	1.019	-
Dividendo mínimo obrigatório	<b>11.c</b>	18.958	27.990
Imóveis a pagar	<b>7</b>	34.326	55.392
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>102.117</b>	116.301
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>6</b>	<b>125.193</b>	152.274
Outros passivos não circulantes		-	630
Obrigações tributárias		1.085	1.550
Tributos diferidos	<b>8</b>	8.155	5.358
Partes relacionadas	<b>9</b>	258.573	578.081
Imóveis a pagar	<b>7</b>	38.860	53.696
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>431.866</b>	791.589
<b>Patrimônio líquido</b>			
	<b>11</b>		
Capital social		400.000	11.300
Reservas de incentivos fiscais		2.565	2.565
Reserva legal		16.606	12.615
Reserva de retenção de lucros		408.812	351.938
Ajustes de avaliações patrimoniais		467.143	467.143
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.295.126</b>	845.561
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.829.109</b>	1.753.451

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

## Anexo 2

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais – exceto lucro líquido por lote de mil ações em R\$)

	Nota	31/12/2016	31/12/2015
Receita operacional líquida	12	56.220	268.769
Custo dos serviços prestados e propriedades vendidas		-	(239.788)
<b>Lucro bruto</b>		<b>56.220</b>	<b>28.981</b>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com pessoal		(88)	(1)
Despesas gerais e administrativas		(5.846)	(4.944)
Despesas tributárias		(232)	(1.358)
Outras receitas (despesas) operacionais		129	535
Resultado equivalência patrimonial		-	5.643
Variação valor justo propriedade para investimentos	4	64.015	53.226
		<b>57.978</b>	<b>53.101</b>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>114.198</b>	<b>82.082</b>
Resultado financeiro	13		
Receitas financeiras		12.277	109
Despesas financeiras		(36.234)	(43.623)
		<b>(23.957)</b>	<b>(43.514)</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>90.241</b>	<b>38.568</b>
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	8	(6.602)	(9.680)
Diferidos	8	(3.816)	13.804
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>79.823</b>	<b>42.692</b>
Quantidade de ações (lote de 1.000)		400.000	11.300
Lucro líquido, por lote de 1.000 ações, em reais		2,82	3,78

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

## Anexo 3

### **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center.**  
Brusque - SC

#### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center ("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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



---

**Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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, 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 financeiras, 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 financeiras.

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.



- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Blumenau, 31 de março de 2017.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/F-6



Guilherme Ghidini Neto  
Contador CRC-RS067795/O-5