

BRASHOP S.A.

2ª 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 2ª 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.

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: 2ª
 - Séries: Única
 - Data de Emissão: 25/05/2012
 - Data de Vencimento: 25/05/2019
 - Banco Escriurador: Itaú Corretora de Valores S.A.
 - Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
 - Código Cetip/ISIN: BRSP12/ BRBRSHDBS014
 - Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A.
 - Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados para o plano de investimentos da Emissora, consistente na aquisição de lojas e na expansão do centro de distribuição da Emissora.
 - Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia real e fidejussória adicionais, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.
1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigação

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\$ 10.000,00
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO: 100% do DI + 2,50% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

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

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 10.000

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10.000

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)

A Emissora obriga-se, sob pena de serem declaradas vencidas as obrigações relativas às debêntures, a manter, entre outras obrigações, os índices e limites financeiros descritos no item 7.2.1, alínea “x”, da Escritura de Emissão, os quais serão verificados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora e da Havan Lojas de Departamentos Ltda..

I) Dívida Líquida/EBTIDA:

Tie-in de Composição	Saldo
Dívida Líquida	478.346
EBTIDA	371.711
Total	1,29

Compliance

II) EBTIDA/Despesas Financeiras:

<u>Tie-in de Composição</u>	<u>Saldo</u>
EBTIDA	371.711
Despesas Financeiras	(41.272)
Total	9,01

Compliance

III) Ativo Circulante/Passivo Circulante:

<u>Tie-in de Composição</u>	<u>Saldo</u>
Ativo Circulante	2.028.967
Passivo Circulante	1.283.495
Total	1,58

Compliance

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; e (ii) Hipoteca, conforme previsto na Escritura de Emissão.

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).

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: 1ª.
 - Valor da emissão: R\$ 50.000.000,00;
 - Quantidade de debêntures emitidas: 50;
 - Espécie: com garantia real e garantia adicional fidejussória;
 - Prazo de vencimento das debêntures: 15/04/2016;

- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios provenientes de ordens de pagamentos performadas com cartões de crédito Visa nos estabelecimentos integrantes da rede de lojas Havan; e (ii) Fiança prestada por Luciano Hang;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:

(i) Pagamentos:

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

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 encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures 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
Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

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

	Nota	31/12/2016	31/12/2015
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6	43.670	30.811
Fornecedores		1.785	850
Obrigações tributárias		2.359	1.258
Tributos diferidos	8	1.019	-
Dividendo mínimo obrigatório	11.c	18.958	27.990
Imóveis a pagar	7	34.326	55.392
Total do passivo circulante		102.117	116.301
Não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6	125.193	152.274
Outros passivos não circulantes		-	630
Obrigações tributárias		1.085	1.550
Tributos diferidos	8	8.155	5.358
Partes relacionadas	9	258.573	578.081
Imóveis a pagar	7	38.860	53.696
Total do passivo não circulante		431.866	791.589
Patrimônio líquido			
	11		
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
Total do patrimônio líquido		1.295.126	845.561
Total do passivo e patrimônio líquido		1.829.109	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)
Lucro bruto		56.220	28.981
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
		57.978	53.101
Resultado antes do resultado financeiro		114.198	82.082
Resultado financeiro	13		
Receitas financeiras		12.277	109
Despesas financeiras		(36.234)	(43.623)
		(23.957)	(43.514)
Lucro antes dos impostos		90.241	38.568
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	8	(6.602)	(9.680)
Diferidos	8	(3.816)	13.804
Lucro líquido do exercício		79.823	42.692
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.
- 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 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