

CAPITAL BRASILEIRO DE  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1ª EMISSÃO DE NOTAS PROMISSÓRIAS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores titulares das Notas Promissórias,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Notas Promissórias da CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“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 Cártula de emissão das Notas Promissórias.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos titulares das Notas Promissórias 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: CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
- CNPJ/MF: 13.718.634/0001-26
- Atividades: (i) a administração de imóveis próprios e terceiros; (ii) compra e venda de imóveis próprios; (iii) locação de imóveis próprios; (iv) consultoria imobiliária; e (v) participação em outras sociedades (gestão de participações societárias).

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 1ª; 2ª; 3ª; 4ª; 5ª; 6ª; 7ª; 8ª; 9ª; 10ª; 11ª; 12ª; 13ª; 14ª; 15ª; 16ª; 17ª; 18ª; e 19ª.
- Data de Emissão (de todas as séries): 06/11/2015
- Data de Vencimento: (i) 1ª Série: 07/05/2016; (ii) 2ª Série: 06/08/2016; (iii) 3ª Série: 06/11/2016; (iv) 4ª Série: 06/02/2017; (v) 5ª Série: 07/05/2017; (vi) 6ª Série: 06/08/2017; (vii) 7ª Série: 06/11/2017; (viii) 8ª Série: 06/02/2018; (ix) 9ª Série: 07/05/2018; (x) 10ª Série: 06/08/2018; (xi) 11ª Série: 06/11/2018; (xii) 12ª Série: 06/02/2019; (xiii) 13ª Série: 07/05/2019; (xiv) 14ª Série: 06/08/2019; (xv) 15ª Série: 06/11/2019; (xvi) 16ª Série: 06/02/2020; (xvii) 17ª Série: 07/05/2020; (xviii) 18ª Série: 06/08/2020; e (xix) 19ª Série: 06/11/2020.
- Custodiante/Banco Mandatário: Banco Safra S.A.
- Código Cetip/ISIN:
  - (i) 1ª Série: NC00150002Q/ BRCPBRNPM005;
  - (ii) 2ª Série: NC00150002R/ BRCPBRNPM013;
  - (iii) 3ª Série: NC00150002S/ BRCPBRNPM021;
  - (iv) 4ª Série: NC00150002T/ BRCPBRNPM039;
  - (v) 5ª Série: NC00150002U/ BRCPBRNPM047;

- (vi) 6ª Série: NC00150002V/ BRCPBRNPM054;
- (vii) 7ª Série: NC00150002W/ BRCPBRNPM062;
- (viii) 8ª Série: NC00150002X/ BRCPBRNPM070;
- (ix) 9ª Série: NC00150002Y/ BRCPBRNPM088;
- (x) 10ª Série: NC00150002Z/ BRCPBRNPM096;
- (xi) 11ª Série: NC001500030/ BRCPBRNPM0A6;
- (xii) 12ª Série: NC001500031/ BRCPBRNPM0B4;
- (xiii) 13ª Série: NC001500032/ BRCPBRNPM0C2
- (xiv) 14ª Série: NC001500033/ BRCPBRNPM0D0;
- (xv) 15ª Série: NC001500034/ BRCPBRNPM0E8;
- (xvi) 16ª Série: NC001500035/ BRCPBRNPM0F5;
- (xvii) 17ª Série: NC001500036/ BRCPBRNPM0G3;
- (xviii) 18ª Série: NC001500037/ BRCPBRNPM0H1;
- (xix) 19ª Série: NC001500038/ BRCPBRNPM0I9.

- Coordenador Líder: Banco BTG Pactual S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com as Notas Promissórias integrantes de cada uma das séries da Emissão serão destinados a (i) reforço de capital de giro, de forma a atender aos negócios de gestão ordinária da Emissora; e (ii) financiamento e investimento em empresas do mesmo grupo econômico.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Notas Promissórias, com garantia fidejussória e real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora: (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.

2. **Alterações do Contrato Social:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A 9ª Alteração ao Contrato Social da Emissora, realizada em 13/09/2016, alterou o Contrato Social da sociedade, conforme segue: (i) alterar a Cláusula 3ª, em virtude do aumento do capital social da sociedade; e (ii) alterar a Cláusula 2ª, em virtude da inclusão de atividade em seu objeto social.

3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, 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: 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: até o fechamento deste relatório não havíamos recebido a documentação para a sua devida verificação.

- **Situação Financeira**

Até o fechamento deste relatório não havíamos recebido a documentação para a sua devida verificação.

- **Estrutura de Capitais**

Até o fechamento deste relatório não havíamos recebido a documentação para a sua devida verificação.

4. **Posição da distribuição ou colocação das notas promissórias no mercado:**  
(Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO (de todas as séries): R\$ 1.052.631,58
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de todas as séries): não aplicável

- REMUNERAÇÃO (de todas as séries): 100% do DI + 3,15% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR NOTA PROMISSÓRIA (2016):

→ 1ª Série:

Amortização:

07/05/16 – R\$ 1.052.631,58000000 (vencimento)

Juros:

07/05/16 – R\$ 88.767,17798350

→ 2ª Série:

Amortização:

06/08/16 – R\$ 1.052.631,58000000 (vencimento)

Juros:

06/08/16 – R\$ 137.063,82645285

→ 3ª Série:

Amortização:

06/11/16 – R\$ 1.052.631,58000000 (vencimento)

Juros:

06/11/16 – R\$ 185.680,72018568

→ 4ª a 19ª Séries: não houve pagamentos no período.

- POSIÇÃO DO ATIVO:

1ª Série:

Quantidade em circulação: 0

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

2ª Série:

Quantidade em circulação: 0

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

3ª Série:

Quantidade em circulação: 0

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

4ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

5ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

6ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

7ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

8ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

9ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

10ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

11ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

12ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

13ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

14ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

15ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

16ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

17ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

18ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

19ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das notas promissórias realizadas no período, bem como aquisições e vendas de notas promissórias 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 notas promissórias realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas das notas promissórias efetuadas pela Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização das notas promissórias, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

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

Até o fechamento deste relatório não havíamos recebido a documentação para a sua devida verificação.

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 Emissora nas Cártulas de emissão das notas promissórias: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

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

- (i) Não envio das Demonstrações Financeiras auditadas do exercício social encerrado em 31/12/2016.

Ademais, informamos que há pendência com relação ao registro das hipotecas nos Cartórios de Registro de Imóveis, por conta de exigência dos mesmos.

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

As Notas Promissórias da presente emissão contam com garantia fidejussória e real.

As Notas Promissórias são garantidas por meio de: (i) Aval; (ii) Hipoteca de imóvel; e (iii) cessão fiduciária de recebíveis, conforme previsto na(s) Cártula(s).

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)

Até o fechamento deste relatório não havíamos recebido a documentação para a sua devida verificação.

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 l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83 e artigo 68, alínea "b" da Lei nº 6.404 de 15/12/1976)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de notas promissórias 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**