

ISEC SECURITIZADORA S.A.

3ª 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 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da ISEC SECURITIZADORA S.A., apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e no Termo de Securitização.

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

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição na sede da Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em nosso website [www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br).

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

\*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

## Características da Emissora

- Denominação Social: ISEC SECURITIZADORA S.A.
- CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Wolf Vel Kos Trambuch
- Atividades: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; (ii) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliários compatível com suas atividades; (iii) realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; (iv) aquisição e securitização de créditos do agronegócio passíveis de securitização; (v) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (vi) realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (vii) realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades (a) a aquisição de créditos imobiliários; (b) gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 3ª

- Data da Emissão: 22/05/2013
- Data de Vencimento: 07/06/2019
- Banco Escriurador: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- Banco Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN: 13E0042787/ BRIMWLCRI021
- Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários 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\$ 14.971.561,24.
- 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)

Em AGE, realizada em 01/03/2016, foram aprovadas alterações do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) artigo 5º, que trata do capital social; (ii) artigo 15, no tocante à representação da Companhia e composição da Diretoria; e (iii) artigo 3º, em virtude de deliberação de inclusão de atividade de estruturação e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de outros títulos e valores mobiliários em créditos originários do agronegócio.

Em AGE\*, realizada em 30/04/2016, foi aprovada a alteração do caput do artigo 15 do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de alteração da redação no tocante ao número e designação de diretores.

\*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.

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

- **A Empresa**

- ➔ Atividade Principal: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- ➔ Liquidez Geral: manteve-se em 1,01 de 2015 para 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: manteve-se em 1,04 de 2015 para 2016;
- ➔ Liquidez Seca: manteve-se em 1,04 de 2015 para 2016;
- ➔ Giro do Ativo: manteve-se em 0,00 de 2015 para 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia não apresentou Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 8856% em 2015 para 11690% em 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido foi de 3% em 2015 para 5% em 2016. A empresa apresentou um aumento de 8,3% no seu Passivo Não Circulante de 2015 para 2016, e houve um aumento de 0,3% no índice de endividamento 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\$ 305.542,06612245
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: IGP-M/FGV
- REMUNERAÇÃO: 9,20% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

Amortização:

07/01/2016 – R\$ 4.374,86217267  
07/02/2016 – R\$ 8.513,26702321  
07/03/2016 – R\$ 8.631,81953353  
07/04/2016 – R\$ 9.082,59115446  
07/05/2016 – R\$ 2.463,97400282  
07/06/2016 – R\$ 2.530,50596416  
07/07/2016 – R\$ 4.564,04517300  
07/08/2016 – R\$ 2.968,41840283  
07/09/2016 – R\$ 2.800,89365861  
07/10/2016 – R\$ 4.176,57320674  
07/11/2016 – R\$ 2.949,15435112  
07/12/2016 – R\$ 3.267,93660920

Juros:

07/01/2016 – R\$ 1.729,45812793  
07/02/2016 – R\$ 1.705,52660909  
07/03/2016 – R\$ 1.661,53858537  
07/04/2016 – R\$ 1.618,62148571  
07/05/2016 – R\$ 1.559,70422469  
07/06/2016 – R\$ 1.546,62531364  
07/07/2016 – R\$ 1.540,50344956  
07/08/2016 – R\$ 1.532,33626230  
07/09/2016 – R\$ 1.513,13167390  
07/10/2016 – R\$ 1.494,70471301  
07/11/2016 – R\$ 1.466,84514435  
07/12/2016 – R\$ 1.447,40837474

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 49

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 49

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) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação:

- (i) 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) a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Aval; (iv) Fundo de

Reserva; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os CRI não contam com garantia flutuante da Securitizadora.

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)

(i) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 1ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 36.193.178,64;
- Quantidade de CRI emitidos: 120;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 01/02/2024;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Fiança prestada pela Norstar Empreendimentos e Participações Ltda., e pela Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 99% do capital social das sociedades: Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colaru 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Colvítoria Empreendimentos Imobiliários Ltda., de titularidade da Nova Colorado S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade da Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Colaru 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e da Colvítoria Empreendimentos Imobiliários Ltda., de titularidade da Nova Colorado S.A., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização:

01/01/2016 – R\$ 2.488,86923590

01/02/2016 – R\$ 2.402,79990890

01/03/2016 – R\$ 2.451,37296095



01/04/2016 – R\$ 2.483,97223182  
01/05/2016 – R\$ 2.322,33962318  
01/06/2016 – R\$ 2.538,74182514  
01/07/2016 – R\$ 2.571,74344941  
01/08/2016 – R\$ 2.599,94258237  
01/09/2016 – R\$ 2.632,71112437  
01/10/2016 – R\$ 2.656,66206543  
01/11/2016 – R\$ 2.678,43923071  
01/12/2016 – R\$ 2.705,22703074

Amortização Extraordinária:

01/03/2016 – R\$ 883,19178588  
01/04/2016 – R\$ 832,27526947  
01/09/2016 – R\$ 803,77258334

Juros:

01/01/2016 – R\$ 2.251,61990328  
01/02/2016 – R\$ 2.254,01760712  
01/03/2016 – R\$ 2.117,44622567  
01/04/2016 – R\$ 2.258,67949470  
01/05/2016 – R\$ 2.170,30234224  
01/06/2016 – R\$ 2.238,73731016  
01/07/2016 – R\$ 2.164,21585131  
01/08/2016 – R\$ 2.224,72260428  
01/09/2016 – R\$ 2.216,30716953  
01/10/2016 – R\$ 2.128,44481585  
01/11/2016 – R\$ 2.181,09119860  
01/12/2016 – R\$ 2.096,09205167

**(ii) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****

- Emissão: 1ª.
- Séries: 2ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 40.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 80;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI\*: 15/01/2026;  
\*Redação em conformidade com o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: não aplicável;

- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI: não houve.

**(iii) Denominação da companhia ofertante: SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 3ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 130.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 416;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 30/07/2018;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores\*: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Gafisa S.A.; e (ii) hipoteca dos imóveis registrados nas matrículas nºs 44.744, 174.054 e 413.177, respectivamente do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP e do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, de propriedade da Gafisa S.A., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;  
\*Redação em conformidade com o 5º Aditamento ao Termo de Securitização.
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização Extraordinária:

06/01/2016 – R\$ 10.221,85  
13/01/2016 – R\$ 3.435,90  
20/01/2016 – R\$ 1.382,73  
27/01/2016 – R\$ 978,79  
03/02/2016 – R\$ 1.575,16  
11/02/2016 – R\$ 5.283,19  
24/02/2016 – R\$ 3.519,00  
02/03/2016 – R\$ 4.871,67  
09/03/2016 – R\$ 3.423,40  
16/03/2016 – R\$ 2.226,17  
30/03/2016 – R\$ 1.461,19  
06/04/2016 – R\$ 684,85  
20/04/2016 – R\$ 493,28  
04/05/2016 – R\$ 1.242,81  
18/05/2016 – R\$ 981,76  
25/05/2016 – R\$ 1.200,98  
08/06/2016 – R\$ 558,04

15/06/2016 – R\$ 1.649,56  
22/06/2016 – R\$ 1.516,93  
06/07/2016 – R\$ 1.152,70  
20/07/2016 – R\$ 3.328,69  
27/07/2016 – R\$ 3.879,52  
03/08/2016 – R\$ 5.829,87  
17/08/2016 – R\$ 11.558,26  
24/08/2016 – R\$ 3.154,69  
31/08/2016 – R\$ 4.671,44  
08/09/2016 – R\$ 8.664,40  
14/09/2016 – R\$ 2.958,04  
21/09/2016 – R\$ 2.610,86  
28/09/2016 – R\$ 2.606,06  
05/10/2016 – R\$ 3.944,29  
13/10/2016 – R\$ 2.541,27  
19/10/2016 – R\$ 833,23  
26/10/2016 – R\$ 1.811,83  
03/11/2016 – R\$ 5.639,41  
09/11/2016 – R\$ 789,5315  
17/11/2016 - 2.277,73  
23/11/2016 – R\$ 1.276,55  
30/11/2016 – R\$ 3.180,45  
07/12/2016 – R\$ 1.147,55  
14/12/2016 – R\$ 1.910,78  
21/12/2016 – R\$ 1.644,48

Juros:

06/01/2016 – R\$ 761,98  
13/01/2016 – R\$ 922,08  
20/01/2016 – R\$ 911,76  
27/01/2016 – R\$ 907,40  
29/01/2016 – R\$ 361,33  
03/02/2016 – R\$ 542,16  
11/02/2016 – R\$ 719,32  
24/02/2016 – R\$ 1.592,33  
02/03/2016 – R\$ 873,01  
09/03/2016 – R\$ 858,39  
16/03/2016 – R\$ 848,12  
30/03/2016 – R\$ 1.516,42  
06/04/2016 – R\$ 837,06  
20/04/2016 – R\$ 1.672,51  
04/05/2016 – R\$ 1.502,14  
18/05/2016 – R\$ 1.662,08

25/05/2016 – R\$ 826,84  
08/06/2016 – R\$ 1.483,62  
15/06/2016 – R\$ 821,57  
22/06/2016 – R\$ 816,62  
06/07/2016 – R\$ 1.626,58  
29/07/2016 – R\$ 314,51  
20/07/2016 – R\$ 1.619,65  
27/07/2016 – R\$ 798,62  
03/08/2016 – R\$ 471,91  
17/08/2016 – R\$ 1.541,30  
24/08/2016 – R\$ 734,81  
31/08/2016 – R\$ 725,35  
08/09/2016 – R\$ 711,33  
14/09/2016 – R\$ 548,10  
21/09/2016 – R\$ 676,46  
28/09/2016 – R\$ 668,63  
05/10/2016 – R\$ 660,81  
13/10/2016 – R\$ 648,97  
19/10/2016 – R\$ 512,93  
26/10/2016 – R\$ 635,14  
03/11/2016 – R\$ 624,21  
09/11/2016 – R\$ 485,88  
17/11/2016 – R\$ 605,20  
23/11/2016 – R\$ 478,63  
30/11/2016 – R\$ 594,69  
07/12/2016 – R\$ 581,82  
14/12/2016 – R\$ 573,28  
21/12/2016 – R\$ 567,72

**(iv) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****

- Emissão: 1ª.
- Séries: 5ª; 6ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 39.153.361,25;
- Quantidade de CRI emitidos: (i) 5ª Série: 100; e (ii) 6ª Série: 29;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: (i) 5ª Série: 23/07/2017; e (ii) 6ª Série: 15/05/2024;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores\*: (i) Fiança prestada pelo Sr. Osvaldo Tetsuo Tamura e pelo Sr. Julio Cesar de Almeida Braz; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel registrado na matrícula nº 15.128, do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição

Imobiliária da Comarca de Cuiabá – MT, de propriedade do Sr. Osvaldo Tetsuo Tamura e da Sra. Meiri Nakazora Tamura; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de: a) 30% do capital social da Gincodelta Incorporações Ltda.; b) de 30% do capital social da Gincovgd Alfa Incorporações Ltda.; c) de 30% do capital social da Villa Jardim Incorporações Ltda.; e d) de 30% do capital social da Primor das Torres Incorporações Ltda., observada a Condição Suspensiva – Quotas SPE Primor, de titularidade da Ginco Urbanismo Ltda.; e (v) Cessão Fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Gincodelta Incorporações Ltda., da Gincovgd Alfa Incorporações Ltda., da Florais do Valle Incorporações Ltda., da Villa Jardim Incorporações Ltda., da Primor das Torres Incorporações Ltda. e da Ginco Urbanismo Ltda., observada a Condição Suspensiva – Direitos Creditórios CCI Ponte, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização.

As garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e de Alienação Fiduciária de Quotas, acima mencionadas, serão compartilhadas com a 8ª Série da 1ª Emissão de CRI da SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A..

\*Redação em conformidade com o Termo de Securitização e respectivos aditamentos.

- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

→ 5ª Série:

Amortização:

15/01/2016 – R\$ 11.471,98459274  
15/02/2016 – R\$ 7.473,61445777  
15/03/2016 – R\$ 10.520,51058209  
15/04/2016 – R\$ 7.956,8480114129  
15/05/2016 – R\$ 8.417,33062883  
15/06/2016 – R\$ 7.529,33552884  
15/07/2016 – R\$ 9.211,62389656  
15/08/2016 – R\$ 7.855,80074208  
15/09/2016 – R\$ 7.137,39985582  
15/10/2016 – R\$ 6.627,12398536  
15/11/2016 – R\$ 5.438,58949769  
15/12/2016 – R\$ 5.392,74161231

Amortização Extraordinária:

15/04/2016 – R\$ 3.039,6600000000

Juros:

15/01/2016 – R\$ 1.030,764242  
15/02/2016 – R\$ 949,160128  
15/03/2016 – R\$ 842,203874

15/04/2016 – R\$ 820,0735807400  
15/05/2016 – R\$ 710,25389824  
15/06/2016 – R\$ 671,77247657  
15/07/2016 – R\$ 601,39761639  
15/08/2016 – R\$ 548,38994982  
15/09/2016 – R\$ 485,91398870  
15/10/2016 – R\$ 415,44497813  
15/11/2016 – R\$ 376,63467623  
15/12/2016 – R\$ 322,02360302

→ 6ª Série:

Amortização Extraordinária:

15/04/2016 – R\$ 6.105,21375164

Juros:

15/04/2016 – R\$ 1.068,35695188

(v) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 7ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 24.834.283,81;
- Quantidade de CRI emitidos: 23;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 30/08/2024;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pela JJPM Empreendimentos e Participações Ltda.; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da R.P. Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 93,45% do capital da R.P. Empreendimentos Imobiliários Ltda., de titularidade da Ellenco Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Mario Shazam Empreendimentos e Participações Ltda., da Nando Empreendimentos e Participações Ltda., da JMR Empreendimentos e Participações Ltda. e da JZGarcia Empreendimentos e Participações Ltda.; e (v) Coobrigação da Ellenco Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização:

30/01/2016 – R\$ 7.466,01297589  
29/02/2016 – R\$ 7.803,37123933  
30/03/2016 – R\$ 7.768,88659356  
30/04/2016 – R\$ 7.553,38016159  
30/05/2016 – R\$ 7.693,42376937  
30/06/2016 – R\$ 7.325,60448243  
30/07/2016 – R\$ 7.614,44139950  
30/08/2016 – R\$ 6.677,70181922  
30/09/2016 – R\$ 5.460,42622801  
30/10/2016 – R\$ 5.864,19771957  
30/11/2016 – R\$ 5.746,82406871  
30/12/2016 – R\$ 5.285,17197280

Amortização Extraordinária:

05/01/2016 – R\$ 35.709,08305413  
30/01/2016 – R\$ 857,21652174  
29/02/2016 – R\$ 3.286,85116149  
30/03/2016 – R\$ 5.417,95682829  
30/04/2016 – R\$ 5.926,45565218  
30/05/2016 – R\$ 80.411,56913044  
30/06/2016 – R\$ 1.851,00478261  
30/07/2016 – R\$ 7.929,25000000  
30/08/2016 – R\$ 44.049,02304348  
30/09/2016 – R\$ 9.905,99913044  
30/10/2016 – R\$ 4.947,04391304  
30/11/2016 – R\$ 48.763,29000000  
30/12/2016 – R\$ 1.785,38000000

Juros:

05/01/2016 – R\$ 1.247,43868500  
30/01/2016 – R\$ 5.003,95253316  
29/02/2016 – R\$ 6.012,94742975  
30/03/2016 – R\$ 6.005,27102302  
30/04/2016 – R\$ 6.134,00456626  
30/05/2016 – R\$ 5.852,19319855  
30/06/2016 – R\$ 5.400,63772907  
30/07/2016 – R\$ 5.243,11027440  
30/08/2016 – R\$ 5.305,89600243  
30/09/2016 – R\$ 4.915,12034927  
30/10/2016 – R\$ 4.648,45529610  
30/11/2016 – R\$ 4.726,61127892  
30/12/2016 – R\$ 4.158,64041535

(vi) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 8ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 20.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 62;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 15/05/2024;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores\*: Fiança prestada pelo Sr. Osvaldo Tetsuo Tamura e pelo Sr. Julio Cesar de Almeida Braz; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel registrado na matrícula nº 15.128, do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá – MT, de propriedade do Sr. Osvaldo Tetsuo Tamura e da Sra. Meiri Nakazora Tamura; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de: a) 30% do capital social da Gincodelta Incorporações Ltda.; b) de 30% do capital social da Gincovgd Alfa Incorporações Ltda.; c) de 30% do capital social da Villa Jardim Incorporações Ltda.; e d) de 30% do capital social da Primor das Torres Incorporações Ltda., observada a Condição Suspensiva – Quotas SPE Primor, de titularidade da Ginco Urbanismo Ltda.; e (v) Cessão Fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Gincodelta Incorporações Ltda., da Gincovgd Alfa Incorporações Ltda., da Villa Jardim Incorporações Ltda., da Primor das Torres Incorporações Ltda. e da Ginco Urbanismo Ltda., observada a Condição Suspensiva – Direitos Creditórios Primor das Torres e a Condição Suspensiva – Direitos Creditórios CCI Ponte, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização.

As garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e de Alienação Fiduciária de Quotas, acima mencionadas, serão compartilhadas com a 5ª e 6ª Séries da 1ª Emissão de CRI da SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A..

\*Redação em conformidade com o 9º Aditamento ao Termo de Securitização.

- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização:

15/01/2016 – R\$ 9.153,22648705

15/02/2016 – R\$ 4.059,23987650

15/03/2016 – R\$ 6.819,11526686

15/04/2016 – R\$ 5.910,63784079

15/05/2016 – R\$ 7.866,69767980

15/06/2016 – R\$ 6.267,97275052



15/07/2016 – R\$ 6.839,77015900  
15/08/2016 – R\$ 6.054,12482382  
15/09/2016 – R\$ 6.158,67797078  
15/10/2016 – R\$ 5.743,68667343  
15/11/2016 – R\$ 7.032,84951395  
15/12/2016 – R\$ 6.822,85312147

Juros:

15/01/2016 – R\$ 2.331,72088954  
15/02/2016 – R\$ 2.286,77298343  
15/03/2016 – R\$ 2.127,12200451  
15/04/2016 – R\$ 2.229,10195048  
15/05/2016 – R\$ 2.123,79180282  
15/06/2016 – R\$ 2.148,21720768  
15/07/2016 – R\$ 2.036,97019863  
15/08/2016 – R\$ 2.060,78800669  
15/09/2016 – R\$ 2.020,94462301  
15/10/2016 – R\$ 1.909,09294684  
15/11/2016 – R\$ 1.931,79668295  
15/12/2016 – R\$ 1.817,76986867

**(vii) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****

- Emissão: 1ª.
- Séries: 9ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 40.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 40;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI\*: 10/10/2018;

\*Redação em conformidade com o 1º Aditamento ao Termo de Securitização.

- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores\*: (i) Fiança prestada pelo Sr. Eder Luiz Guadagnin e pelo Sr. Igor Guadagnin; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis registrados na matrículas nºs 19.601 e 21.496, do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício de Barreiras – BA, e do imóvel registrado na matrícula nº 10.897, do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Barreiras – BA, de propriedade da Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda., observadas eventuais condições suspensivas; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado na matrícula nº 42.020 do Cartório “Antonio Santis” 1º Ofício Serviço Registro de Imóveis de Marabá – PA, de propriedade da Novo Progresso Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (v) Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas de emissão da SPE Panorama

Empreendimentos Imobiliários Ltda., de titularidade do Sr. Eder Luiz Guadagnin e do Sr. Igor Guadagnin; (vi) Promessa de Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs que desenvolverão os Empreendimentos Imobiliários nos Imóveis Formosa, no Imóvel Paulo Afonso e no Imóvel Santo Antônio de Jesus, de titularidade da Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda., do Sr. Eder Luiz Guadagnin e do Sr. Igor Guadagnin; e (vii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária, conforme aplicável, de direitos creditórios de titularidade da SPE Panorama Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda., do Sr. Eder Luiz Guadagnin, do Sr. Igor Guadagnin, da Alvorada Empreendimentos Imobiliários Ltda., e da Novo Progresso Empreendimentos Imobiliários Ltda., observado, conforme o caso, a condição suspensiva, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;

\*Redação em conformidade com o 1º Aditamento ao Termo de Securitização.

- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Juros:

10/02/2016 – R\$ 11.537,73367044

10/03/2016 – R\$ 10.927,12255073

10/04/2016 – R\$ 11.789,40738094

10/05/2016 – R\$ 11.456,42276406

10/06/2016 – R\$ 11.912,32964092

(ii) Inadimplemento:

Em 19/09/2016 foi declarado o vencimento antecipado dos CRI, e a companhia segue inadimplente com relação ao pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora, bem como com demais obrigações não pecuniárias.

(viii) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 11ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 60.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 120;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 28/02/2019;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pela LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.; (ii) Penhor de ações de

emissão da Phaser Incorporação SPE S.A., de titularidade da Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.; e (iii) cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.. As garantias listadas neste item foram constituídas no âmbito das CCB e do respectivo Contrato Penhor e de Cessão Fiduciária.

- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização:

31/08/2016 – R\$ 45.333,50000000

30/11/2016 – R\$ 45.333,43271550

Amortização Extraordinária:

21/12/2016 – R\$ 1.990,77000000

Juros:

29/01/2016 – R\$ 8.795,08399999

29/02/2016 – R\$ 5.948,46550000

31/03/2016 – R\$ 6.894,14649999

29/04/2016 – R\$ 6.263,49900000

31/05/2016 – R\$ 6.578,72400000

30/06/2016 – R\$ 6.894,14649999

29/07/2016 – R\$ 6.578,72400000

31/08/2016 – R\$ 7.209,76650000

30/09/2016 – R\$ 5.982,25083109

31/10/2016 – R\$ 5.675,58918883

30/11/2016 – R\$ 5.615,55093217

21/12/2016 – R\$ 3.742,65421543

- (ix) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 14ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 43.235.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 40;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 10/10/2018;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Fiança prestada pelo Sr. Eder Luiz Guadagnin, pelo Sr. Igor Guadagnin e pela Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel

registrado na matrícula nº 11.899 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Barreiras – BA, de propriedade da Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda., observadas eventuais condições suspensivas; (iii) Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas representativas de: a) 98% do capital social da Deltaville SPE 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; b) 85% do capital social da Deltaville SPE 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; c) 98% do capital social da Deltaville SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; d) 98% do capital social da Deltaville SPE 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e) 98% do capital social da Deltaville SPE 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e (f) 98% do capital social da Deltaville SPE 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda., de titularidade da Castanhaneiras Participações Ltda.; (iv) Alienação Fiduciária das Quotas representativas de 51% do capital social da Castanhaneiras Participações Ltda., de titularidade do Sr. Eder Luiz Guadagnin, observadas eventuais condições suspensivas; (v) Alienação Fiduciária das Quotas representativas de 49% do capital social da Castanhaneiras Participações Ltda., de titularidade do Sr. Igor Guadagnin, observadas eventuais condições suspensivas; e (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Deltaville SPE 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.. da Deltaville SPE 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Deltaville SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Deltaville SPE 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda., da Deltaville SPE 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e da Deltaville SPE 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;

- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Inadimplemento:

Em 19/09/2016 foi declarado o vencimento antecipado dos CRI, e a companhia segue inadimplente com relação ao pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora, bem como com demais obrigações não pecuniárias.

**(x) Denominação da companhia ofertante: **SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****

- Emissão: 1ª.
- Séries: 16ª; 17ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 35.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: (i) 16ª Série: 35; e (ii) 17ª Série: 04;
- Espécie: não aplicável;

- Prazo de vencimento dos CRI (de ambas as séries): 05/09/2019;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pelo Sr. Carlos Alberto de Moraes Schettert, pela Sra. Maria da Conceição de Sá e Sousa Schettert, pelo Sr. Vanderlei Evandro Tamiosso, pelo Sr. Gustavo Schettert Moreira, pelo Sr. Carlos Alberto Aita, pelo Sr. José Luiz Lima Lomando, pela Capa Consultores Executivos Ltda., e pela EGA; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matrícula nº 82.639 do Registro de Imóveis de Gravataí – RS, de propriedade da Capa Engenharia S.A.; (iv) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 100% do capital social da Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE S.A., titularidade da Capa Engenharia S.A.; e (v) Subordinação, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

→ 16ª Série:

Amortização:

05/10/2016 – R\$ 8.333,00000000

05/11/2016 – R\$ 8.333,00000000

05/12/2016 – R\$ 8.333,00000000

Juros:

05/01/2016 – R\$ 13.743,84099999

05/02/2016 – R\$ 16.657,34200000

05/03/2016 – R\$ 13.737,09600000

05/04/2016 – R\$ 14.465,31300000

05/05/2016 – R\$ 15.194,04400000

05/06/2016 – R\$ 15.194,04400000

05/07/2016 – R\$ 15.194,04400000

05/08/2016 – R\$ 16.653,08300000

05/09/2016 – R\$ 15.194,04400000

05/10/2016 – R\$ 15.194,04400000

05/11/2016 – R\$ 14.971,13719898

05/12/2016 – R\$ 13.326,08041795

→ 17ª Série: não houve pagamentos no período.

(ii) Inadimplemento: De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s): a) Não envio das Demonstrações Financeiras auditadas do exercício social encerrado em 31/12/2016 da Nex Group

Participações S.A.; e b) Não envio dos índices financeiros da Nex Group Participações S.A., prevista na Cédula de Crédito Bancária Imobiliária – CCBI.

**(xi) Denominação da companhia ofertante: SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 18ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 9.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 09;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 15/10/2018;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Fiança prestada pelo Sr. Osvaldo Tetsuo Tamura e pelo Sr. Julio Cesar de Almeida Braz; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel registrado na matrícula nº 85.834, do 1º Serviço Notarial e de Registro Geral de Várzea Grande – MT, de propriedade da Mirante do Pary Participações Ltda.; (iv) Alienação Fiduciária de 72,5% da totalidade das Quotas de emissão da Primor das Torres Incorporações Ltda., de titularidade da Gincó Urbanismo Ltda.; e (v) Cessão Fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Primor das Torres Incorporações Ltda., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização Extraordinária:

15/02/2016 – R\$ 42.223,47953802

15/03/2016 – R\$ 2.815,59806537

15/05/2016 – R\$ 23.080,1147941

15/08/2016 – R\$ 36.125,3848769

15/11/2016 – R\$ 41.729,96052679

Juros:

15/02/2016 – R\$ 2.220,9645030

15/03/2016 – R\$ 63.851,0673385

15/05/2016 – R\$ 21.364,3290496

15/08/2016 – R\$ 32.185,1984565

15/11/2016 – R\$ 31.281,7405844

**(xii) Denominação da companhia ofertante: SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.

- Séries: 19ª; 20ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 53.300.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: (i) 19ª Série: 3.731; e (ii) 20ª Série: 1.599;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI (de ambas as séries): 20/10/2023;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Fiança prestada pela Norstar Empreendimentos e Participações Ltda., e pela Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 99% do capital social das sociedades: Colmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colassú Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colema 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colema 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colitama Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda., Coluzia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (em conjunto denominadas “SPEs”), de titularidade da Nova Colorado S.A.; (iv) Coobrigação da Nova Colorado S.A. e das SPEs; (vii) Recompra Compulsória pela Nova Colorado S.A.; (viii) Multa Indenizatória; e (ix) Subordinação, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

→ 19ª Série:

Amortização:

20/01/2016 – R\$ 91,83396027  
20/02/2016 – R\$ 94,12828966  
20/03/2016 – R\$ 92,72104102  
20/04/2016 – R\$ 94,91476902  
20/05/2016 – R\$ 98,30040846  
20/06/2016 – R\$ 95,59172021  
20/07/2016 – R\$ 99,47006074  
20/08/2016 – R\$ 97,57495960  
20/09/2016 – R\$ 98,02727308  
20/10/2016 – R\$ 91,80035027  
20/11/2016 – R\$ 98,23133765  
20/12/2016 – R\$ 98,91341019

Amortização Extraordinária:

20/02/2016 – R\$ 323,65625392  
20/04/2016 – R\$ 204,19000000  
20/07/2016 – R\$ 183,85000000  
20/10/2016 – R\$ 94,95749665

Juros:

20/01/2016 – R\$ 88,59485081  
20/02/2016 – R\$ 88,79291640  
20/03/2016 – R\$ 80,66431628  
20/04/2016 – R\$ 85,88090352  
20/05/2016 – R\$ 80,84152911  
20/06/2016 – R\$ 83,36819808  
20/07/2016 – R\$ 81,20934371  
20/08/2016 – R\$ 81,60211945  
20/09/2016 – R\$ 80,87044916  
20/10/2016 – R\$ 77,57685350  
20/11/2016 – R\$ 78,67020093  
20/12/2016 – R\$ 75,27355155

→ 20ª Série: não houve pagamentos no período.

**(xiii) Denominação da companhia ofertante: SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 21ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 60.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 120;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 04/12/2019;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado na matrícula nº 20.122 do Cartório de Registro de Imóveis de Nossa Senhora do Socorro – SE, de propriedade da Log Aracajú Incorporações SPE Ltda.; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado na matrícula nº 4.192 do Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba – PR, de propriedade da Log Curitiba I SPE Ltda.; (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da Hortolândia Incorporação SPE Ltda., de titularidade da Log Commercial Properties e Participações S.A. e da LDI Log Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; e (vi) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da Log Via Expressa SPE Ltda., de titularidade da Log Commercial Properties e Participações S.A. e da LDI Log Desenvolvimento Imobiliário Ltda., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:



(i) Pagamentos:

Juros:

01/06/2016 – R\$ 35.201,43499999

02/12/2016 – R\$ 41.429,25000000

**(xiv) Denominação da companhia ofertante: SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 22ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 15.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 75;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 20/03/2028;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pela Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.; (ii) Fiança prestada pela: a) SVB Participações – Eireli, na proporção de 9,9401% das obrigações Garantidas; b) Mazal Participações – Eireli, na proporção de 2,7325% das obrigações Garantidas; c) PL Participações – Eireli, na proporção de 1,3917% das obrigações Garantidas; d) LRS Participações – Eireli, na proporção de 0,4283% das obrigações Garantidas; e e) REC Cipasa S.A., na proporção de 85,5074% das obrigações Garantidas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Cessão Fiduciária de direitos creditórios, de recursos do fundo de reserva e de recursos de conta vinculada, de titularidade da Cipasa Várzea Grande Var1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; e (v) Promessa de Cessão Fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Cipasa Várzea Grande Var1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Juros:

20/04/2016 – R\$ 315,38789569

20/05/2016 – R\$ 1.911,38532278

20/06/2016 – R\$ 1.990,81580540

20/07/2016 – R\$ 1.904,39940769

20/08/2016 – R\$ 1.971,52684672

20/09/2016 – R\$ 1.969,95607925

20/10/2016 – R\$ 1.899,27703461

20/11/2016 – R\$ 1.966,42775112

20/12/2016 – R\$ 1.901,17650119

Atualização Monetária:

20/06/2016 – R\$ 3.007,08800000

20/07/2016 – R\$ 699,85800000

20/08/2016 – R\$ 1.040,15800000

20/09/2016 – R\$ 879,98400000

20/10/2016 – R\$ 160,02400000

20/11/2016 – R\$ 520,19400000

20/12/2016 – R\$ 360,20400000

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 I, 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  
(Em Reais)**

| <b>Ativo</b>                                |              |                    |                    |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>Notas</b> | <b>2016</b>        | <b>2015</b>        |
| <b>Ativo circulante</b>                     |              |                    |                    |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 4            | 3.581.044          | 4.395.791          |
| Clientes                                    |              | -                  | 5.740              |
| Titulos e valores mobiliários               | 5            | 14.024.879         | 24.200.181         |
| Cédulas de crédito imobiliário (CCIs,CCBs)  | 6            | 29.644.254         | 35.793.444         |
| Tributos a recuperar                        |              | 1.634.429          | 1.100.491          |
| Créditos diversos                           |              | 1.256.503          | 489.804            |
| <b>Total do ativo circulante</b>            |              | <b>50.141.109</b>  | <b>65.985.451</b>  |
| <b>Ativo não circulante</b>                 |              |                    |                    |
| Cédulas de crédito imobiliário (CCI's,CCBs) | 6            | 178.530.025        | 164.917.572        |
| Imobilizado líquido                         |              | 71.689             | 80.266             |
| Intangível                                  |              | 7.856              | 7.856              |
| Incentivos Fiscais                          |              | 15.000             | -                  |
| <b>Total do ativo não circulante</b>        |              | <b>178.624.570</b> | <b>165.005.694</b> |
| <b>Total do ativo</b>                       |              | <b>228.765.679</b> | <b>230.991.145</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>               |              |                    |                    |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>Notas</b> | <b>2016</b>        | <b>2015</b>        |
| <b>Passivo circulante</b>                         |              |                    |                    |
| Fornecedores                                      |              | -                  | 64.728             |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)    | 7            | 29.644.254         | 35.793.444         |
| Obrigações por emissão de certificados recebíveis | 8            | 5.349.627          | 5.349.627          |
| Obrigações trabalhistas e tributárias             |              | 427.130            | 437.834            |
| Contas a pagar                                    | 9            | 12.789.217         | 21.763.713         |
| Dividendos a pagar                                |              | 85.103             | 85.103             |
| <b>Total do passivo circulante</b>                |              | <b>48.295.331</b>  | <b>63.494.449</b>  |
| <b>Passivo não circulante</b>                     |              |                    |                    |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)    | 7            | 178.530.025        | 164.917.572        |
| <b>Total do passivo não circulante</b>            |              | <b>178.530.025</b> | <b>164.917.572</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                         |              |                    |                    |
| Capital social                                    |              | 273.205            | 273.205            |
| Reserva legal                                     |              | 54.641             | 54.641             |
| Reserva Estatutária                               |              | 2.251.278          | 2.251.278          |
| Prejuízo do exercício                             |              | (638.801)          | -                  |
|   |              | 1.940.323          | 2.579.124          |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>      |              | <b>228.765.679</b> | <b>230.991.145</b> |

## Anexo 2

### Demonstrações dos resultados Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 (Em Reais)

|  | Nota | 2016               | 2015               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Receitas (despesas) operacionais:          |      |                    |                    |
| Receitas de prestação de serviços          | 11   | 577.229            | 195.197            |
| Administrativas                            | 12   | (3.083.776)        | (1.804.704)        |
| Comunicação                                |      | (17.034)           | (19.653)           |
| Tributárias                                |      | (53.545)           | (307.266)          |
| Pessoal                                    |      | (805.742)          | (1.005.404)        |
| Outras despesas/receitas operacionais      |      | 92.589             | 130.794            |
| <b>Resultado operacional</b>               |      | <b>(3.290.279)</b> | <b>(2.811.036)</b> |
| Resultado financeiro                       |      |                    |                    |
| Receitas financeiras                       | 13   | 2.651.478          | 3.662.063          |
| Despesas financeiras                       | 13   | (38.310.283)       | (42.613.346)       |
| <b>Lucro/prejuízo líquido do exercício</b> |      | <b>(638.801)</b>   | <b>851.027</b>     |
| <b>Lucro/prejuízo por ação</b>             |      | <b>(0,28139)</b>   | <b>0,37487</b>     |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Anexo 3

### **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Isec Securitizadora S.A.**  
São Paulo - SP

#### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da **Isec Securitizadora S.A. ("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 seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Isec Securitizadora S.A.** em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 a 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.

#### **Principais assuntos de auditoria ou ("PAA")**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



#### **Certificados de recebíveis imobiliários**

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários ("Recebíveis imobiliários") aos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário.

Neste sentido, considerando a atividade fim da Companhia e os reflexões contábeis provenientes destas movimentações financeira, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

#### **Outros assuntos**

##### **Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

##### **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

#### **Resposta da auditoria ao assunto**

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações contábeis;
- Verificação da custódia dos CRI emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.



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.

#### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

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 individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza significativa em

relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 27 de março de 2017.

**IBDO**

**BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1**

**Alfredo Ferreira Marques Filho  
Contador CRC 1 SP 154954/O-3**