

PÁTRIA COMPANHIA SECURITIZADORA DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2ª SÉRIE da 3ª 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 2ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da PÁTRIA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, 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.

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: PÁTRIA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.
- CNPJ/MF: 02.736.470/0001-43
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Rafael Freitas de Aguiar
- Atividades: (i) aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários; (ii) emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI ou quaisquer outros títulos de crédito; (iii) realização de negócios de prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários; e (iv) participação em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista, no Brasil ou no exterior.

Características da Emissão

- Emissão: 3ª
- Séries: 2ª
- Data da Emissão: 26/06/2008
- Data de Vencimento: 02/04/2024
- Banco Escriturador/ Mandatário: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Código Cetip/ISIN: 08F0009163/ BRNOOSCRI060
- Coordenador Líder: N/A
- Instituição Custodiante da CCI Fracionária II: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
- Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 3.001.336,30, em 08/12/2009.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária.

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 21/09/2016, foi aprovada a alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação do 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: 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 1,00 de 2015 para 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: manteve-se 1,00 de 2015 para 2016;
- ➔ Liquidez Seca: manteve-se 1,00 de 2015 para 2016;
- ➔ Giro do Ativo: não se aplica o cálculo deste índice, pois se trata de Estrutura de Capitais do Patrimônio Separado (Balanço Fiduciário).

- **Estrutura de Capitais***

O Patrimônio Separado apresentou queda de 2,7% em seu Passivo Exigível a Longo Prazo. O índice de Endividamento foi de 100% em 2015 e 2016. Não

é aplicável calcular outros indicadores, pois se trata de Estrutura de Capitais do Patrimônio Separado (Balanço Fiduciário).

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.

*O cálculo dos indicadores acima apresentados foi realizado com base no Balanço Fiduciário.

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

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 300.133,63
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: IPCA/IBGE
- REMUNERAÇÃO: 9,25% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

Amortização:

04/04/2016 – R\$ 29.990,21245263

Juros:

04/04/2016 – R\$ 36.004,17775

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10

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 cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização.

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 a CCI Fracionária II; e (ii) constituição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os CRI Série I, CRI Série II e CRI Série III serão emitidos com base em parcelas dos mesmos Créditos Imobiliários. Portanto, serão igualmente remunerados, amortizados e resgatados nos termos dos respectivos Termos de Securitização. Adicionalmente, os CRI Série I, os CRI Série II e os CRI Série III serão juntamente garantidos pelas mesmas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), de forma *pari passu* entre si e com a Avenida Angélica Investimentos Imobiliários e Participações S.A., na qualidade de detentora da parcela remanescente dos Créditos Imobiliários, e sem qualquer ordem de preferência.

Os CRI Série I, os CRI Série II e os CRI Série III serão representados pelo mesmo Agente Fiduciário, cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário exercer todos os direitos referentes à CCI Fracionária I, à CCI Fracionária II e à CCI Fracionária III (e aos Créditos Imobiliários Fracionários) no melhor interesse da universalidade de detentores dos CRI Série I, CRI Série II e CRI Série III.

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).

Adicionalmente informamos que as CCI possuem, conforme previsto na respectiva Escritura de Emissão de CCI, as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de ações; (ii) cessão fiduciária de direitos relativos à conta corrente e de direitos relativos a créditos depositados em conta corrente; e (iii) fiança no Contrato de Locação.

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)

Não aplicável.

11. Parecer:

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

12. Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário: (Artigo 12, alínea l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

PENTÁGONO S.A. DTVM

DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Balanço Fiduciário (Anexo 2)

Demonstrações de Resultado (Anexo 3)

Parecer dos Auditores (Anexo 4)

Anexo 1

Balancos Patrimoniais							
	Nota explicativa	2016	2015		Nota explicativa	2016	2015
Ativos				Passivos			
Circulantes				Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	4	13	19	Fornecedores	8	16	36
Contas a receber	5	13	10	Obrigações tributárias		3	2
Outros créditos		7	4	Outras Contas a Pagar	9	12	11
Total dos Ativos Circulantes		33	33	Total dos Passivos Circulantes		31	49
Não Circulantes				Patrimônio Líquido			
Impostos a recuperar	7	2	29	Capital social	14	822	589
Total dos ativos não circulantes		2	29	Capital a integralizar		(142)	(15)
				Reserva de lucros		1	1
				Prejuízos acumulados		(677)	(562)
Total dos Ativos		35	62	Total do Patrimônio Líquido		4	13
				Total dos Passivos e Patrimônio Líquido		35	62

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

Balanco Fiduciário – Em R\$		
Ativo	2016	2015
Recebíveis Imobiliários	33.750.977	38.760.653
Atento – 2ª Emissão	–	7.785.134
Sabará – 3ª Emissão	5.852.189	5.297.053
Mogi Taboão – 3ª Emissão 5ª Série	4.692.247	4.337.783
Itaquaç – 3ª Emissão 6ª Série	10.612.366	9.765.920
SPE Campo – 3ª Emissão 7ª Série	5.250.949	4.835.594
Real Estate XIII – 8ª Série	7.343.226	6.739.169
Total do Ativo Circulante	33.750.977	38.760.653
Não Circulante		
Recebíveis Imobiliários	200.088.478	205.713.469
Sabará – 3ª Emissão	46.381.499	47.594.079
Mogi Taboão – 3ª Emissão 5ª Série	35.208.661	35.148.689
Itaquaç – 3ª Emissão 6ª Série	49.690.039	52.531.535
SPE Campo – 3ª Emissão 7ª Série	41.551.534	40.512.552
Real Estate XIII – 8ª Série	27.256.745	29.926.614
Total do Ativo Não Circulante	200.088.478	205.713.469
Total do Ativo	233.839.455	244.474.122
Passivo	2016	2015
Certificados de Recebíveis Imobiliários	33.750.977	38.760.653
Atento – 2ª Emissão	–	7.785.134
Sabará – 3ª Emissão	5.852.189	5.297.053
Mogi Taboão – 3ª Emissão 5ª Série	4.692.247	4.337.783
Itaquaç – 3ª Emissão 6ª Série	10.612.366	9.765.920
SPE Campo – 3ª Emissão 7ª Série	5.250.949	4.835.594
Real Estate XIII – 8ª Série	7.343.226	6.739.169
Total do Passivo Circulante	33.750.977	38.760.653
Não Circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários	200.088.478	205.713.469
Atento – 2ª Emissão	–	–
Sabará – 3ª Emissão	46.381.499	47.594.079
Mogi Taboão – 3ª Emissão 5ª Série	35.208.661	35.148.689
Itaquaç – 3ª Emissão 6ª Série	49.690.039	52.531.535
SPE Campo – 3ª Emissão 7ª Série	41.551.534	40.512.552
Real Estate XIII – 8ª Série	27.256.745	29.926.614
Total do Passivo Não Circulante	200.088.478	205.713.469
Total Passivo e Patrimônio Líquido	233.839.455	244.474.122

Anexo 3

Demonstrações do Resultado			
	Nota	2016	2015
	explicativa		
Receita Líquida	11	103	103
Despesas Operacionais			
Despesas gerais e administrativas	12	(205)	(171)
Outras despesas operacionais, líquidas		(11)	(13)
Prejuízo Operacional antes do Resultado Financeiro		(113)	(81)
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras	13	(2)	(24)
Variação monetária		-	2
		(2)	(22)
Prejuízo Operacional e antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(115)	(103)
Imposto de Renda e Contribuição Social	10	-	-
Prejuízo do Exercício		(115)	(103)
Prejuízo Básico e Diluído por Ação – R\$		(0,169)	(0,191)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Anexo 4

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da Pátria Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. São Paulo-SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras da Pátria Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários 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 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 Pátria Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

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. **Principais assuntos de auditoria:** 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Controles sobre a existência e valorização dos recebíveis que lastreiam os Certificados de Recebíveis Imobiliários:** A Companhia mantém registrado recebíveis imobiliários ("Recebíveis Imobiliários") vinculados às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), os quais todas as operações tem sido emitidas com regime fiduciário e sem coobrigação que constituem o lastro de CRI por créditos vinculados a esse regime e ficam excluídos do patrimônio líquido da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores. Vide notas explicativas nº 18 e 19 às demonstrações financeiras, com as divulgações relacionadas aos Recebíveis Imobiliários e aos CRI. A Companhia, no contexto de suas operações, conduz a estruturação de operações de securitização, vinculando referidos Recebíveis Imobiliários aos correspondentes CRI. Adicionalmente, conduz o gerenciamento dos recebimentos desses ativos, bem como o pagamento dos CRI em conexão às suas obrigações junto a agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Nesse contexto, devido ao baixo volume de recebíveis, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento junto a administração dos controles internos relevantes ao registro dos Recebíveis Imobiliários e dos CRI, (ii) recálculo do valor presente de todos os Recebíveis Imobiliários e dos CRI. **Outros assuntos:** **Informações fiduciárias:** Examinamos, também, as informações financeiras fiduciárias mencionadas na nota explicativa nº 18, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, cuja apresentação é requerida pelo artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para companhias securitizadoras, e como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação dessas informações financeiras fiduciárias. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Demonstrações do valor adicionado:** Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras 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, a demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Res-**

responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras: A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 da 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. **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 planejamos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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

Deloitte Touche Tohmatsu
Auditores Independentes
CRC nº 2SP 011.609/O-8

Luiz Carlos Oseliero Filho
Contador
CRC nº 1SP 234.751/O-6

Deloitte.