

SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.

19<sup>a</sup> e 20<sup>a</sup> SÉRIES da 1<sup>a</sup> 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 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 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: SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
- CNPJ/MF: 17.568.683/0001-80
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Wolf Vel Kos Trambuch
- Atividades: (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e colocação no mercado financeiro, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários; (vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários; (viii) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (ix) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos; e (x) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 19ª; 20ª.
- Data da Emissão (de ambas as séries): 28/10/2015
- Data de Vencimento (de ambas as séries): 20/10/2023
- Banco Escriturador: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.

- Código Cetip/ISIN:
    - (i) 19ª Série: 15J0170872/ BRSCCICRI0K9;
    - (ii) 20ª Série: 15J0170874/ BRSCCICRI0L7.
  - Coordenador Líder: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
  - Instituição Custodiante da(s) CCI: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
  - Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 54.448.804,17, na Data da Emissão.
  - Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela(s) Cédula(s) 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, 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 18/07/2016, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) item 'iv' do artigo 3º, que trata do seu objeto social; (ii) artigo 23, referente à composição da Diretoria.
  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: de 2,03 em 2015 para 1,85 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 25,87 em 2015 para 2,84 em 2016;
- ➔ Liquidez Seca: de 25,87 em 2015 para 2,84 em 2016;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,89 em 2015 para 0,92 em 2016.

- Estrutura de Capitais

O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Capital Próprio foi de 97% em 2015 para 117% em 2016. A empresa não apresentou grau de imobilização sobre o PL em 2015 e 2016. Houve uma redução de 51,8% no Passivo Exigível de Longo Prazo de 2015 para 2016. O índice de endividamento foi 49% em 2015 para 54% em 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 (de ambas as séries): R\$ 10.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de ambas as séries): IGP-M/FGV
- REMUNERAÇÃO (de ambas as séries): 10,60% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

- ➔ 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.

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

15J0170872 – 19ª Série:

Quantidade em circulação: 3.731  
Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 3.731

15J0170874 – 20ª Série:

Quantidade em circulação: 1.599  
Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 1.599

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 os Créditos Imobiliários, Garantias e a Conta do Patrimônio Separado; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Liquidez; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Coobrigação da Cedente e das SPEs; (vii) Recompra Compulsória; (viii) Multa Indenizatória; e (ix) Subordinação, conforme previsto no Termo de Securitização.

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: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**
- Emissão: 1ª.
  - Séries: 1ª.
  - Valor global da(s) série(s): R\$ 3.070.272,54;
  - Quantidade de CRI emitidos: 10;
  - Espécie: não aplicável;
  - Prazo de vencimento dos CRI: 07/01/2019;
  - Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pelo Sr. Juan Miguel Pérez Filho; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesa; (iv) Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis Imobiliários Garantia de titularidade da BIB GTB Incorporações e Investimentos Ltda.; (v) Alienação Fiduciária dos Lotes vinculados aos Contratos de Venda – se exercida a Opção de Transferência; e (vi) Fiança, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
  - Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização:

07/01/2016 – R\$ 5.049,024111

07/02/2016 – R\$ 5.120,046183

07/03/2016 – R\$ 5.225,279817

07/04/2016 – R\$ 5.340,936350

07/05/2016 – R\$ 5.417,285371

07/06/2016 – R\$ 5.484,637691

07/07/2016 – R\$ 5.579,853045

07/08/2016 – R\$ 5.725,753503

07/09/2016 – R\$ 5.788,007833

07/10/2016 – R\$ 5.849,243969

07/11/2016 – R\$ 5.914,251308

07/12/2016 – R\$ 5.977,502468



Juros:

07/01/2016 – R\$ 2.023,266079  
07/02/2016 – R\$ 1.986,894515  
07/03/2016 – R\$ 1.962,299407  
07/04/2016 – R\$ 1.939,394763  
07/05/2016 – R\$ 1.900,401894  
07/06/2016 – R\$ 1.857,111528  
07/07/2016 – R\$ 1.821,923187  
07/08/2016 – R\$ 1.800,964605  
07/09/2016 – R\$ 1.751,852930  
07/10/2016 – R\$ 1.701,604153  
07/11/2016 – R\$ 1.651,551415  
07/12/2016 – R\$ 1.600,170387

(ii) Inadimplemento: informamos o(s) descumprimento(s) abaixo listado(s), conforme previsto nos Documentos da Operação: a) Fundo de Reserva desenquadrado e não recomposto; b) Razão de Garantia desenquadrada; e c) Não cumprimento de outras obrigações não pecuniárias.

**(ii) Denominação da companhia ofertante: ISEC SECURITIZADORA S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 2ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 10.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 33;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 07/01/2019;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pelo Sr. Mauro Ishikawa e pelo Sr. Renato Ishikawa; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de créditos imobiliários de titularidade da CNL Cauaxi Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da CNL Ilhas do Mediterrâneo Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (v) Alienação Fiduciária de cotas emitidas pela CNL Cauaxi Empreendimentos Imobiliários Ltda., de propriedade do Sr. Mauro Ishikawa e do Sr. Renato Ishikawa, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização:

07/01/2016 – R\$ 1.863,50990961  
07/02/2016 – R\$ 1.887,04674856

07/03/2016 – R\$ 2.829,92941680  
07/04/2016 – R\$ 5.765,99951258  
07/05/2016 – R\$ 2.278,90660777  
07/06/2016 – R\$ 2.457,16585484  
07/07/2016 – R\$ 2.044,47242470  
07/08/2016 – R\$ 2.095,12652853  
07/09/2016 – R\$ 2.330,82451550  
07/10/2016 – R\$ 2.136,21964383  
07/11/2016 – R\$ 2.156,98936072  
07/12/2016 – R\$ 2.369,16891587

Juros:

07/01/2016 – R\$ 861,43331617  
07/02/2016 – R\$ 851,12929705  
07/03/2016 – R\$ 846,02600244  
07/04/2016 – R\$ 834,74464510  
07/05/2016 – R\$ 794,13177737  
07/06/2016 – R\$ 779,03032260  
07/07/2016 – R\$ 766,22026302  
07/08/2016 – R\$ 763,04937277  
07/09/2016 – R\$ 748,13161800  
07/10/2016 – R\$ 731,15166327  
07/11/2016 – R\$ 716,01541188  
07/12/2016 – R\$ 700,40972753

(ii) Inadimplemento: A Emissora não cumpriu com obrigações não pecuniárias, conforme previsto nos documentos da operação.

**(iii) Denominação da companhia ofertante: ISEC SECURITIZADORA S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 3ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 14.971.561,24;
- Quantidade de CRI emitidos: 49;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 07/06/2019;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pelo Sr. Vicente Inácio Martins Freire e pelo Sr. Francisco de Assis Medeiros Lima; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Cessão Fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Ecomax 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:

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

(ii) Inadimplemento: A Emissora não cumpriu com obrigações não pecuniárias, conforme previsto nos documentos da operação.

**(iv)** Denominação da companhia ofertante: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 4ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 16.803.415,51;
- Quantidade de CRI emitidos: 55;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 07/03/2018;

- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária das Unidades sem Ônus, de titularidade da Leito Participações Ltda., e da Casa Branca Participações e Empreendimentos S.A., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização e nos contratos da operação;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização:

07/01/2016 – R\$ 2.137,97179497  
10/02/2016 – R\$ 2.124,86783289  
07/03/2016 – R\$ 2.087,52234522  
07/04/2016 – R\$ 11.826,52313024  
07/05/2016 – R\$ 2.021,88105601  
07/06/2016 – R\$ 2.021,95281094  
07/07/2016 – R\$ 1.996,56017365  
08/08/2016 – R\$ 1.997,43286967  
08/09/2016 – R\$ 1.985,10287073  
07/10/2016 – R\$ 1.958,97607873  
07/11/2016 – R\$ 1.961,06563741  
07/12/2016 – R\$ 1.934,51220440

Juros:

07/01/2016 – R\$ 584,98368499  
10/02/2016 – R\$ 612,81557026  
07/03/2016 – R\$ 627,55616788  
07/04/2016 – R\$ 3.733,82847083  
07/05/2016 – R\$ 666,39233564  
07/06/2016 – R\$ 696,18912612  
07/07/2016 – R\$ 718,59453127  
08/08/2016 – R\$ 750,43236326  
08/09/2016 – R\$ 777,49272461  
07/10/2016 – R\$ 797,45231985  
07/11/2016 – R\$ 825,69509903  
07/12/2016 – R\$ 844,37961049

(ii) Inadimplemento: A Emissora não cumpriu com obrigações não pecuniárias, conforme previsto nos documentos da operação.

- (v) Denominação da companhia ofertante: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**
- Emissão: 1ª.
  - Séries: 5ª.

- Valor global da(s) série(s): R\$ 25.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 25;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 07/11/2025;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pelo Sr. Eufrásio Humberto Rodrigues; (ii) Fundo de Reserva; (iii) quando constituída, cessão fiduciária de recebíveis de titularidade da respectiva garantidora; (iv) Fundo de Performance da Cessão Fiduciária de recebíveis de titularidade da respectiva garantidora; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel com matrícula nº 82.892 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itú – SP, de propriedade da Terrasol Comercial Construtora Ltda., até a constituição integral da cessão fiduciária de recebíveis e composta a Razão de Garantia Final, bem como os respectivos empreendimentos Garantias concluídos com o respectivo TVO expedido, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:

(i) Pagamentos:

Amortização:

07/01/2016 – R\$ 7.704,821220  
07/02/2016 – R\$ 7.728,167603  
07/03/2016 – R\$ 7.866,125299  
07/04/2016 – R\$ 8.019,331978  
07/05/2016 – R\$ 8.112,170707  
07/06/2016 – R\$ 8.190,539892  
07/07/2016 – R\$ 8.310,471995  
07/08/2016 – R\$ 8.505,143114  
07/09/2016 – R\$ 8.575,107024  
07/10/2016 – R\$ 8.643,275074  
07/11/2016 – R\$ 8.716,333598  
07/12/2016 – R\$ 8.697,856924

Juros:

07/01/2016 – R\$ 6.532,224387  
07/02/2016 – R\$ 6.514,248945  
07/03/2016 – R\$ 6.538,029474  
07/04/2016 – R\$ 6.571,143979  
07/05/2016 – R\$ 6.552,912705  
07/06/2016 – R\$ 6.522,051904  
07/07/2016 – R\$ 6.522,301309  
07/08/2016 – R\$ 6.577,995666  
07/09/2016 – R\$ 6.534,702813

07/10/2016 – R\$ 6.489,042138

07/11/2016 – R\$ 6.446,109409

07/12/2016 – R\$ 6.400,076896

(ii) Inadimplemento: informamos o(s) descumprimento(s) abaixo listado(s), conforme previsto nos Documentos da Operação: a) Descumprimento, pela Devedora, da Razão de Garantia Final equivalente a 120% do saldo devedor atualizado da CCB; e b) Não cumprimento de outras obrigações não pecuniárias.

**(vi) Denominação da companhia ofertante: ISEC SECURITIZADORA S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 6ª; 7ª .
- Valor global da(s) série(s): R\$ 23.500.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: (i) 1ª Série: 62; e (ii) 2ª Série: 14;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI (de ambas as séries): 07/12/2018;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: I. Garantias Incondicionais: (i) Aval prestado pelo Sr. Alexandre Lafer Frankel e pela Vitacon Investimentos Ltda.; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesa; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Vitacon 38 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; e II. Garantias Condicionais: (i) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da Vitacon 38 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., de titularidade da Vitacon Participações S.A. e da Vitacon Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de imóveis registrados nas matrículas nºs 136.978, 136.979, 136.980, 136.981, 136.982, 136.983, 136.984, 136.985, 136.986, 136.987, 136.988, 136.989, 136.998, 136.999, 137.000, 137.001, 137.002, 137.003, 137.004, 137.005, 137.006 e 137.007 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, de titularidade da Vitacon 38 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel registrado na matrícula nº 114.110 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, de titularidade da Vitacon Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; (iii) fiança bancária; e (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Vitacon Participações S.A., conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por CRI:
  - (i) Pagamentos:
  - 6ª Série:
  - Amortização:

07/01/2016 – R\$ 6.504,78979982  
10/02/2016 – R\$ 6.519,59154519  
07/03/2016 – R\$ 6.534,69757638  
07/04/2016 – R\$ 6.549,82028516  
09/05/2016 – R\$ 6.564,81601742  
07/06/2016 – R\$ 6.580,07396334  
07/07/2016 – R\$ 6.595,16396003  
08/08/2016 – R\$ 6.610,35592022  
08/09/2016 – R\$ 6.625,50091875  
07/10/2016 – R\$ 6.640,82149345  
07/11/2016 – R\$ 6.656,07965070  
07/12/2016 – R\$ 6.671,48961123

Amortização Extraordinária:

07/12/2016 – R\$ 59.178,23961290

Juros:

07/01/2016 – R\$ 3.290,59066642  
10/02/2016 – R\$ 3.356,02471450  
07/03/2016 – R\$ 2.666,75625045  
07/04/2016 – R\$ 3.171,71976516  
09/05/2016 – R\$ 2.938,79361588  
07/06/2016 – R\$ 2.714,18299658  
07/07/2016 – R\$ 2.895,06840639  
08/08/2016 – R\$ 2.802,42621739  
08/09/2016 – R\$ 2.709,57062710  
07/10/2016 – R\$ 2.496,77695630  
07/11/2016 – R\$ 2.161,25897048  
07/12/2016 – R\$ 2.281,94920570

Prêmio:

07/10/2016 – R\$ 1.465,37841453

→ 7ª Série:

Amortização:

07/01/2016 – R\$ 7.201,73156409  
10/02/2016 – R\$ 7.218,11921075  
07/03/2016 – R\$ 7.234,84374528  
07/04/2016 – R\$ 7.251,58674429  
07/05/2016 – R\$ 7.268,18916215  
07/06/2016 – R\$ 7.285,08188798  
07/07/2016 – R\$ 7.301,78867004  
08/08/2016 – R\$ 7.318,60834024

08/09/2016 – R\$ 7.335,37601719  
07/10/2016 – R\$ 7.352,33808203  
07/11/2016 – R\$ 7.369,23104185  
07/12/2016 – R\$ 7.386,29206958

Amortização Extraordinária:

07/12/2016 – R\$ 65.518,76528570

Juros:

07/01/2016 – R\$ 3.643,15395210  
10/02/2016 – R\$ 3.715,59879106  
07/03/2016 – R\$ 2.952,48013443  
07/04/2016 – R\$ 3.511,54688286  
09/05/2016 – R\$ 3.253,66436044  
07/06/2016 – R\$ 3.004,98831764  
07/07/2016 – R\$ 3.205,25430708  
08/08/2016 – R\$ 3.102,68616925  
08/09/2016 – R\$ 2.999,88176572  
07/10/2016 – R\$ 2.764,28877305  
07/11/2016 – R\$ 2.392,82243160  
07/12/2016 – R\$ 2.526,44376345

Prêmio:

08/09/2016 – R\$ 1.465,37841453  
07/10/2016 – R\$ 1.465,38000000

(ii) Inadimplemento: A Emissora não cumpriu com obrigações não pecuniárias, conforme previsto nos documentos da operação.

**(vii) Denominação da companhia ofertante: ISEC SECURITIZADORA S.A.**

- Emissão: 1ª.
- Séries: 8ª.
- Valor global da(s) série(s): R\$ 21.000.000,00;
- Quantidade de CRI emitidos: 70;
- Espécie: não aplicável;
- Prazo de vencimento dos CRI: 05/03/2022;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) Aval prestado pela Ecocil Incorporações S.A.; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da Ecocil 04 Incorporações Ltda.; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital da Ecocil 04 Incorporações Ltda., de titularidade do Sr. Silvio de Araújo



Bezerra e da Ecocil Incorporações S.A.; e (v) Alienação Fiduciária do imóvel registrado na matrícula nº 66.037, do Registro Geral de Imóveis de Parnamirim - RN, de propriedade da Ecocil 04 Incorporações Ltda. e da Sra. Henê Ribeiro Marinho, conforme previsto no respectivo Termo de Securitização;

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

(i) Pagamentos:

Amortização:

05/01/2016 – R\$ 3.877,060345  
05/02/2016 – R\$ 6.533,226306  
05/03/2016 – R\$ 2.710,773862  
05/04/2016 – R\$ 806,662309  
05/05/2016 – R\$ 26.946,965002  
05/06/2016 – R\$ 6.003,581190  
05/07/2016 – R\$ 1.100,633913  
05/08/2016 – R\$ 1.826,488640  
05/09/2016 – R\$ 1.065,694851  
05/10/2016 – R\$ 1.049,070553  
05/11/2016 – R\$ 2.014,300810  
05/12/2016 – R\$ 1.663,923874

Amortização Extraordinária:

22/03/2016 – R\$ 30.063,065992  
05/04/2016 – R\$ 3.984,030724  
05/05/2016 – R\$ 14.543,215428  
05/07/2016 – R\$ 2.360,540000  
05/08/2016 – R\$ 150,659714  
05/09/2016 – R\$ 520,151136  
05/10/2016 – R\$ 665,280714  
14/12/2016 – R\$ 15.856,445571

Juros:

05/01/2016 – R\$ 2.888,13229307  
05/02/2016 – R\$ 2.862,61762678  
05/03/2016 – R\$ 2.828,01893644  
22/03/2016 – R\$ 1.543,04830472  
05/04/2016 – R\$ 1.139,11121740  
05/05/2016 – R\$ 2.493,33964081  
05/06/2016 – R\$ 2.078,50206717  
05/07/2016 – R\$ 2.034,00369532  
05/08/2016 – R\$ 2.032,56124119  
05/09/2016 – R\$ 2.015,99490754

05/10/2016 – R\$ 2.002,81482669

05/11/2016 – R\$ 1.989,30566660

05/12/2016 – R\$ 1.971,93180389

14/12/2016 – R\$ 565,50851672

(ii) Inadimplemento: A Emissora não cumpriu com obrigações não pecuniárias, conforme previsto nos documentos da operação.

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>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Explicativa</b>		
<b>Circulante</b>		<b>95.346</b>	<b>81.846</b>
Caixa e equivalente de caixa	4	82.378	22.371
Tributos a recuperar		10.547	8.881
Contas a Receber		2.421	50.594
<b>Total do ativo</b>		<b>95.346</b>	<b>81.846</b>

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

**Passivo e patrimônio líquido**

	Nota Explicativa	2016	2015
<b>Circulante</b>		<b>33.515</b>	<b>3.164</b>
Fiscais e previdenciárias		5.447	1.428
Adiantamentos Recebidos		-	1.736
Contas a pagar		28.068	-
<b>Não Circulante</b>		<b>17.942</b>	<b>37.200</b>
Outras contas a pagar - parte relacionada	5	17.942	37.200
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>43.889</b>	<b>41.482</b>
Capital social	6	30.000	30.000
Reserva legal	6	2.004	2.004
Reserva de lucros	6	16.721	16.722
Prejuízos acumulados		(4.836)	(7.244)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>95.346</b>	<b>81.846</b>

## Anexo 2

### Demonstrações do resultado Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Em Reais)

Descrição	Nota Explicativa	2016	2015
Receita com prestação de serviços	9	87.841	73.152
Lucro bruto		87.841	73.152
Receitas/(despesas) operacionais		(84.946)	(80.396)
Despesas administrativas	10	(81.204)	(77.980)
Despesas tributárias		(3.742)	(2.416)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		2.895	(7.244)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		(486)	-
Provisão para imposto de renda		(304)	-
Provisão para contribuição social sobre o lucro		(182)	-
Lucro líquido do exercício		2.409	(7.244)
Quantidade de ações		30.000	30.000
Lucro líquido por ação		0,08026	(0,24000)

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  
**SCCI - Securitizadora Créditos Imobiliários S.A.**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **SCCI - Securitizadora 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 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 **SCCI - Securitizadora Créditos Imobiliários 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.

---

**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.

**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.

**Informações fiduciárias**

Examinamos, também, as informações complementares por emissão de CRI, elaboradas sob a responsabilidade da administração da companhia, apresentadas na nota explicativa nº 8, 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 complementares por emissão de CRI. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis 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. 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, conseqüentemente, 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.



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

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

**David Elias Fernandes Marinho**  
**Contador CRC 1 SP 245857/O-3**