

SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.

21ª SÉRIE da 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS  
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2015

Rio de Janeiro, 29 de Abril de 2016.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 21ª Série 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 Companhia Emissora, na sede do Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

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

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

## Características da Emissora

- Denominação Social: SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
- CNPJ/MF: 17.568.683/0001-80
- Diretor de Relações com Investidores: Sra. Juliana Aguiar Chiacchio Napolião
- 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) distribuição, 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: 21ª
- Data da Emissão: 30/11/2015
- Data de Vencimento: 04/12/2019
- Banco Escriturador: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.

- Código Cetip/ISIN: 15K0708738/ BRSCCICRIOM5
  - Coordenador Líder: Banco Votorantim 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\$ 60.000.000,00, 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 02/02/2015, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) item 'xi' do artigo 22, referente à aprovação de atos e operações de responsabilidade da Companhia; (ii) criação do item 'xii' no artigo 22, referente à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como quaisquer outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos mobiliários, previstos no artigo 3º do Estatuto; e (iii) artigo 28, referente à atos e operações de responsabilidade da Companhia, incluindo o uso do nome empresarial.
  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: 66.12-6-02 - Distribuidoras de títulos e valores mobiliários;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

- ➔ Liquidez Geral: de 8,62 em 2014 para 2,03 em 2015;
- ➔ Liquidez Corrente: de 8,62 em 2014 para 25,87 em 2015;
- ➔ Liquidez Seca: de 8,62 em 2014 para 25,87 em 2015;
- ➔ Giro do Ativo: de 1,29 em 2014 para 0,89 3m 2015.

- Estrutura de Capitais

O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Capital Próprio foi de 13% em 2014 para 97% em 2015. A empresa não apresentou grau de imobilização sobre o PL em 2014 e 2015. A empresa não apresentou Passivo Exigível de Longo Prazo em 2014 de forma que não é possível calcular a variação do índice de 2014 para 2015. O índice de endividamento foi 12% em 2014 para 49% em 2015.

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\$ 500.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: N/A
- REMUNERAÇÃO: 119,00% do DI
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2015): não houve pagamentos no período.
- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 120  
Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 120

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela companhia emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: não houve;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;
- Pagamento dos juros dos CRI realizados no período: não houve;
- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela companhia 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, representados pelas CCI; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Aracajú; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Curitiba; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Hortolândia; e (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Via Expressa, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os CRI não contam com a garantia flutuante da Emissora.

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)

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)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)



**Anexo 1**

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Circulante</b>		<b>81.846</b>	<b>55.121</b>
Caixa e equivalente de caixa	4	22.371	52.868
Tributos a recuperar		8.881	864
Partes relacionadas		-	1.389
Contas a Receber		50.594	-
<b>Total do ativo</b>		<b>81.846</b>	<b>55.121</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Circulante</b>		<b>3.164</b>	<b>6.395</b>
Fiscais e previdenciárias		1.428	1.143
Adiantamentos Recebidos		1.736	1.286
Partes relacionadas		-	3.966
<b>Não Circulante</b>		<b>37.200</b>	<b>-</b>
Outras contas a pagar	5	37.200	-
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>41.482</b>	<b>48.726</b>
Capital social	6	30.000	30.000
Reserva legal	6	2.004	2.004
Reserva de lucros	6	16.722	16.722
Prejuízos acumulados		(7.244)	-
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>81.846</b>	<b>55.121</b>

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

## Anexo 2

### Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em Reais)

Descrição	Nota	2015	2014
Receita com prestação de serviços	9	73.152	70.965
Lucro bruto		73.152	70.965
Receitas/(despesas) operacionais		(80.396)	(24.614)
Despesas administrativas	10	(77.980)	(56.390)
Despesas tributárias		(2.416)	(1.244)
Outras receitas/despesas operacionais		-	33.020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(7.244)	46.351
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		-	(6.278)
Provisão para imposto de renda		-	(3.139)
Provisão para contribuição social sobre o lucro		-	(3.139)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		(7.244)	40.073
Quantidade de ações		30.000	30.000
Lucro/(Prejuízo) líquido por ação		(0,24000)	1,3400

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

## Anexo 3

### **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Acionistas e Administradores da  
**SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis da **SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários ("Companhia")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

#### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis**

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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.

#### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores, e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação, das demonstrações contábeis da Companhia, para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, em 31 de dezembro de 2015 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **Outros assuntos**

##### **Demonstração do valor adicionado**

Examinamos também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

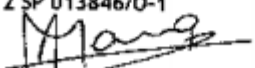
##### **Informações complementares a respeito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**

Examinamos, também, as informações complementares a respeito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) apresentadas na Nota Explicativa nº 8, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, cuja apresentação é requerida pelo artigo 12 da Lei nº 9.514/97, 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 financeiras tomadas em conjunto.


São Paulo, 18 de março de 2016.

**BDO**

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