

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

Notas Explicativas	11
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	27
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2015
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	30.000
Preferenciais	0
Total	30.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
1	Ativo Total	71.729	55.121
1.01	Ativo Circulante	71.729	55.121
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	55.980	52.868
1.01.03	Contas a Receber	10.072	1.389
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	10.072	1.389
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.677	864
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.677	864

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
2	Passivo Total	71.729	55.121
2.01	Passivo Circulante	10.760	6.395
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.058	1.143
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.878	543
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	100
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.180	500
2.01.05	Outras Obrigações	5.702	5.252
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.966	3.966
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.966	3.966
2.01.05.02	Outros	1.736	1.286
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	1.736	1.286
2.03	Patrimônio Líquido	60.969	48.726
2.03.01	Capital Social Realizado	30.000	30.000
2.03.04	Reservas de Lucros	18.725	18.726
2.03.04.01	Reserva Legal	2.004	2.004
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	16.721	16.722
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	12.244	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	30.077	52.077
3.03	Resultado Bruto	30.077	52.077
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.117	-34.117
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.117	-34.117
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.960	17.960
3.06	Resultado Financeiro	0	
3.06.01	Receitas Financeiras	0	
3.06.02	Despesas Financeiras	0	
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.960	17.960
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.247	-5.247
3.08.01	Corrente	-5.247	-5.247
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.713	12.713
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	12.713	12.713
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,42380	0,40380

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	12.713	12.713
4.03	Resultado Abrangente do Período	12.713	12.713

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.112	867.381
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	12.244	0
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Período	12.244	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.132	829.276
6.01.02.01	(Aumento)Redução em Contas a Receber	-8.684	0
6.01.02.02	(Aumento)Redução em Impostos a Compensar	-4.813	0
6.01.02.03	Aumento(Redução) em Impostos a Pagar	3.915	0
6.01.02.04	Aumento(Redução) em Contas a Pagar	450	0
6.01.02.05	Diminuição nos demais ativos circulantes	0	-7.077
6.01.02.06	Aumento nos demais passivos circulantes	0	836.353
6.01.03	Outros	0	38.105
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.112	867.381
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	52.868	30.000
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	55.980	897.381

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros e Prejuízos Acumulados
5.01	Saldos Iniciais	30.000	0	18.725	
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	30.000	0	18.725	
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	
5.07	Saldos Finais	30.000	0	18.725	

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2015**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros e Prejuízos Acumulados
5.01	Saldos Iniciais	30.000	0	0	
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	30.000	0	0	
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	
5.07	Saldos Finais	30.000	0	0	

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
7.01	Receitas	52.110	50.965
7.01.02	Outras Receitas	0	50.965
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-34.619	-44.066
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-34.619	-39.085
7.02.04	Outros	0	-4.981
7.03	Valor Adicionado Bruto	17.491	6.899
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	17.491	6.899
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	0	14.778
7.06.02	Receitas Financeiras	0	14.778
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	17.491	21.677
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	17.491	21.677
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.247	8.993
7.08.02.01	Federais	5.247	2.866
7.08.02.02	Estaduais	0	3.579
7.08.02.03	Municipais	0	2.548
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	12.244	12.684
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	12.244	12.684

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

A Administração da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliário S.A. (Companhia), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Contábeis relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2015.

A Companhia realizou no terceiro trimestre do ano de 2015 a emissão de 04 (quatro) séries de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”) que totalizaram R\$ R\$ 91.235.000,00 (noventa e um milhões, duzentos e trinta e cinco mil reais).

Todas as emissões de CRI realizadas pela Companhia contam com adoção de regime fiduciário e criação de patrimônio separado, e não há regresso contra a Companhia. A evolução das operações e os principais fatos ocorridos neste trimestre, além da situação econômico-financeira da Companhia, poderão ser verificados por meio das demonstrações do Resultado do referido trimestre, das Mutações do Patrimônio Líquido, dos Fluxos de Caixa e das Notas Explicativas.

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIARIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

1. Contexto operacional

A SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Securitizadora”) é uma Sociedade por ações com sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim, São Paulo, CEP 01451-011, tendo sido constituída em 09 de janeiro de 2013 com os seguintes objeto social:

- a.) Aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- b.) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- c.) Emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- d.) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- e.) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- f.) Consultoria de investimentos em fundos de investimentos que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários;
- g.) Realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários;
- h.) Prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia;
- i.) Realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos; e
- j.) Participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações contábeis intermediárias foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas pode incluir entre outros a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações contábeis intermediárias devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

As informações contábeis intermediárias foram autorizadas em 18 de dezembro de 2015 conforme determinação da Instrução CVM nº 480, art. 29, § 1º.

3. Principais práticas contábeis**3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, como por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.2. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros incluem depósitos bancários, aplicações financeiras e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), assim como contas a pagar e outras dívidas. Os

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito a seguir: (i) Instrumentos mantidos até o vencimento - se a Securitizadora tem a intenção e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos financeiros, estes são classificados como mantidos até o vencimento. Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável; (ii) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado - um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Securitizadora gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Securitizadora. Após o reconhecimento inicial, os custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado. (iii) Empréstimos e recebíveis e passivo financeiro não mensurado ao valor justo - são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável, quando aplicável. Os recebíveis imobiliários e os CRIs enquadram-se nessa categoria; entretanto, não estão registrados no balanço por atender às regras de não reconhecimento de ativo financeiro dos pronunciamentos técnicos CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação. A Securitizadora, ao adotar os pronunciamentos técnicos CPC 38 e CPC 39, não reconheceu os seus recebíveis imobiliários e CRIs por entender que os riscos e benefícios das propriedades dos ativos financeiros foram transferidos. Os principais aspectos avaliados para o não reconhecimento foram, entre outros: (i) a Securitizadora instituiu regimes fiduciários sem coobrigação para todas as operações; (ii) a Securitizadora não garante o fluxo financeiro das operações e repassa o fluxo recebido sem atrasos significativos; e (iii) os ativos originais podem ou não ser dados como garantia das operações.

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

São passivos financeiros reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Securitizadora se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Securitizadora tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

3.3. Redução ao valor recuperável de ativos (teste de *impairment*)

A Administração da Companhia (quando necessário) revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário são demonstrados como não circulantes.

Notas Explicativas

SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Período findo em 30 de Setembro de 2015

(Valores expressos em Reais)

3.5. Apuração do resultado

O resultado é apurado em conformidade com o regime de competência. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. A receita de juros provenientes de aplicações financeiras é provisionada em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

3.6. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa;

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados; e

Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

3.7. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$240 no exercício para imposto de renda e de 15% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

3.8. Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA), de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são requeridas pela legislação societária para companhias abertas.

Notas Explicativas

SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Período findo em 30 de Setembro de 2015

(Valores expressos em Reais)

4. Caixa e equivalente de caixa

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

Descrição	30/09/2015	31/12/2014
Bancos(a)	55.980	52.868
	<u>55.980</u>	<u>52.868</u>

(a) Compreende saldo em conta corrente em instituição financeira de primeira linha.

5. Transações com partes relacionadas

Em 30 de setembro de 2015, a Companhia possui os seguintes saldos com partes relacionadas:

- A pagar - junto CCI Cert. Participações Ltda. no montante de R\$3.966.

No período não houve remuneração do pessoal-chave da Administração.

6. Patrimônio líquido

Em 30 de setembro de 2015 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 30.000 representado por 30.000 ações ordinárias e sem valor nominal.

7. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por caixa e transações com partes relacionadas, todos realizados em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos na Nota Explicativa nº 3. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

8. Estrutura do gerenciamento do risco

A Administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam em conformidade estrita com a

Notas Explicativas

SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Período findo em 30 de Setembro de 2015

(Valores expressos em Reais)

proposta estabelecida para o período. Como resultado, alguns riscos, inerentes à atividade de securitização, não são identificados nas operações da Companhia e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

- **Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas acompanhadas mensalmente para direcionar estratégias para operações. Para as operações em andamento, o risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado;
- **Risco de crédito** - Considerado como a possibilidade da Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, assegurando a integralidade do fluxo de caixa previsto mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. Quanto ao gerenciamento dos recursos em tesouraria, este tem como parâmetro, entre outros, a pulverização das disponibilidades de caixa entre instituições financeiras com adequada classificação de risco;
- **Risco de liquidez** - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

Em observância ao constante na Instrução Normativa n° 475/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a Administração da Companhia entende não estar exposta a instrumentos não evidenciados em suas demonstrações contábeis. Dentro deste contexto, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs e pelo lastro para emissão desses certificados estão sujeitos a condições equivalentes de taxas e prazos, cenário este que torna neutro os efeitos provenientes de qualquer cenário econômico adverso que a Companhia possa estar exposta. Este cenário é reforçado, por se tratar de instrumentos financeiros cuja negociação é vedada e por estarem segregados do patrimônio comum

Notas Explicativas

SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Período findo em 30 de Setembro de 2015

(Valores expressos em Reais)

da Companhia.

9. Informações complementares a respeito dos CRIs

Em observância ao disposto no artigo 12 da Lei nº 9.514/97, como consequência da administração de cada patrimônio separado e da respectiva manutenção de registros contábeis independentes a cada um deles, demonstramos a abaixo sumariamente as informações correspondentes a esses patrimônios separados.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs emitidos nesse regime. Os direitos creditórios destacados no ativo e os CRIs destacados no passivo são vinculados em regime fiduciário e provenientes das Emissões de CRIs da Companhia.

Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como títulos a serem mantidos até o vencimento. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurados pelas taxas contratadas quando da emissão dos CRIs.

Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Securitizadora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores do CRI.

As informações contábeis dos patrimônios separados podem ser sumariamente assim apresentadas:

Operações	Ativo			Ativo Total
	Caixa e equivalente de caixa	Circulante	Não circulante	
		Aplicações Financeiras	Recebíveis imobiliários	
			Recebíveis imobiliários	

Notas Explicativas

SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Período findo em 30 de Setembro de 2015

(Valores expressos em Reais)

Série 1	97	3.666.942	3.183.382	32.938.316	39.788.737
Série 2	-	1.363.067	-	48.001.624	49.364.691
Série 3	-	-	-	137.602.329	137.602.329
Série 4	-	-	-	148.120.130	148.120.130
Série 5 e 6	4.562	1.850.065	14.942.405	14.142.873	30.939.905
Série 7	812.675	556.142	6.593.773	12.975.781	20.938.371
Série 8	1.927	869.734	3.604.815	15.076.210	19.552.686
Série 9	1.655	6.985.171	-	43.877.411	50.864.237
Série 10	74.250	857.548	2.829.068	25.998.492	29.759.358
Serie 11	-	-	-	60.072.690	60.072.690
Serie 12	-	-	-	64.936.863	64.936.863
Serie 14	587	300.795	-	-	301.382
Serie 16/17	-	425.056	-	-	425.056
Serie 18	15	-	-	-	15
Total	895.768	16.874.520	31.153.443	603.742.719	652.666.450

Passivo

Operações	Circulante		Não circulante		Passivo Total
	Certificado de recebíveis imobiliários	Contas a pagar	Certificado de recebíveis imobiliários	Contas a pagar	
Série 1	3.183.382	4.093.299	32.938.316	-	40.214.997
Série 2	-	1.398.969	47.929.649	-	49.328.618
Série 3	-	146.784	137.442.228	-	137.589.012
Série 4	-	6.509	148.100.958	-	148.107.467
Série 5 e 6	14.942.405	2.067.413	14.142.873	-	31.152.691
Série 7	6.593.773	1.641.434	12.975.781	-	21.210.988
Série 8	3.604.815	3.055.119	15.076.210	-	21.736.144
Série 9	-	10.639.474	43.877.411	-	54.516.885
Série 10	2.829.068	1.608.527	25.998.492	-	30.436.087
Série 11	-	45.558	60.000.000	-	60.045.558
Serie 12	-	-	64.936.863	-	64.936.863
Total	31.153.443	24.703.086	603.578.882	-	659.275.310

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

Os projetos abaixo relacionados estão atrelados aos lastros das operações:

Projeto - Nova Colorado S.A.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 1º estão lastreados na debênture emitida pela Nova Colorado, com alienação fiduciária de cotas em garantia:

- 1ª emissão
- Série: 1ª
- Data de emissão: 05 de maio de 2014
- Valor global da emissão: R\$ R\$ 36.193.178,64
- Quantidade de CRI: 120 (cento e vinte)
- Prazo de amortização: 117 parcelas a partir de 01 de junho de 2014;
- Juros remuneratórios: 9,25% a.a.
- Atualização monetária: anualmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE
- Data de vencimento: 01 de fevereiro de 2024

Em 05 de maio de 2014 foi elaborado instrumento particular de escritura desegunda emissão privada de Debênture simples, com garantia real e fidejussória, não conversível em ações, da Nova Colorado S.A. A escritura de emissão foi celebrada de acordo com o deliberado na Assembleia Extraordinária da Emissora realizada em 12 de março de 2014, na qual foram deliberadas e aprovadas as condições e características da Debênture. O valor total da emissão foi de R\$ 36.193.179, sendo considerada, para fins do início do computo dos juros remuneratórios e atualização monetária, a data de subscrição da Debênture.

Projeto - DLD Comércio Varejista Ltda.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 2ª estão lastreados por crédito imobiliário cedido pela DLD Comércio Varejista LTDA, com alienação fiduciária do imóvel em garantia:

- 1ª emissão
- Série: 2ª
- Data de emissão: 13 de junho de 2014
- Valor global da emissão: R\$ 40.000.000
- Quantidade de CRI: 80
- Prazo de amortização: 4 parcelas a partir de 05 de janeiro de 2016
- Remuneração dos CR: 19,5931% ao ano de 360 dias
- Atualização monetária: Índice de preços ao consumidor amplo (IPCA)

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIARIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

- Data de vencimento: 03 de janeiro de 2019

Em 13 de junho de 2014 foi elaborado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário. A cedente DLD Comércio Varejista Ltda. emitiu nesta data, 1(uma) Cédula de Crédito Imobiliários fracionária, sem garantia real imobiliária, e sob a forma escritural (“CCI”), à fração de 80% (oitenta por cento) dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 40.000.000.

Projeto - Gafisa S.A.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 3ª estão lastreados por debênture emitida pela Gafisa S.A. com garantia real da Gafisa S.A.:

- 1ª emissão
- Série: 3ª
- Data de emissão: 22 de julho de 2014
- Valor global da emissão: R\$ 130.000.000
- Quantidade de CRI: 416
- Prazo de amortização: 3 parcelas sendo 15% do saldo devedor do CRI em 29 de julho de 2016, 35,2941% do saldo devedor em 31 de julho de 2017 e 100% do saldo devedor do CRI em 30 de julho de 2018
- Remuneração dos CRI: 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI
- Data de vencimento: 30 de julho de 2018

Em 22 de julho de 2014 foi elaborado instrumento particular de escritura de nona emissão privada de Debênture simples, com garantia real e fidejussória, não conversível em ações, da Gafisa S.A. A escritura de emissão foi celebrada de acordo com o deliberado na Assembleia Extraordinária da Emissora, na qual foram deliberadas e aprovadas as condições e características da Debênture. O valor total da emissão foi de R\$ 130.000.000, sendo considerada, para fins do início do computo dos juros remuneratórios e atualização monetária, a data de subscrição da Debênture.

Projeto - LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 4ª estão lastreados por debênture emitida pela LOG Commercial Properties e Participações S.A.

- 1ª emissão
- Série: 4ª

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

- Data de emissão: 31 de julho de 2014
- Valor global da emissão: R\$ 140.000.000,00
- Quantidade de CRI: 400
- Prazo de amortização: 05 (cinco) parcelas semestrais, iguais e consecutivas a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, a contar da data de emissão, sendo a primeira em 25 de julho de 2016 e a última na data de vencimento.
- Remuneração dos CRI: 118,00% (cento e dezoito inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. Data de vencimento: 27 de julho de 2018

Em 18 de julho de 2014 foi elaborado instrumento particular de escritura de quinta emissão privada de Debênture simples, com garantia real e fidejussória, não conversível em ações, da LOG Commercial Properties e Participações S.A.A escritura de emissão foi celebrada de acordo com o deliberado na Assembleia Extraordinária da Emissora, realizada em 18 de julho de 2014, na qual foram deliberadas e aprovadas as condições e características da Debênture. O valor total da emissão foi de R\$ 140.000.000, sendo considerada, para fins do início do computo dos juros remuneratórios e atualização monetária, a data de subscrição da Debênture.

Projeto - Gingo Urbanismo Ltda.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 5ª e 6ª estão lastreados por créditos imobiliários decorrentes de contrato de financiamento Imobiliário firmado entre Gingo Urbanismo Ltda.

- 1ª emissão
- Série: 5ª
- Data de emissão: 23 de julho de 2014
- Valor global da emissão: R\$ 30.267.000
- Quantidade de CRI: 100;
- Prazo de amortização: 36 meses
- Juros remuneratórios: 9,75%
- Data de vencimento: 23/07/2017

- 1ª emissão
- Série: 6ª
- Data de emissão: 23 de julho de 2014
- Valor global da emissão: R\$ 8.886.361
- Quantidade de CRI: 29
- Prazo de amortização: 117 meses e 22 dias
- Juros remuneratórios: 9,75%
- Data de vencimento: 15/05/2024

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIARIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

Em 23 de julho de 2014 foi elaborado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário. A cedente Gincó Urbanismo Ltda. emitiu nesta data, 1(uma) Cédula de Crédito Imobiliários integral, sem garantia real imobiliária, e sob a forma escritural (“CCI”), dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 39.153.361.

Projeto - Ellenco Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 7ª estão lastreados por créditos imobiliários decorrentes de contrato de financiamento Imobiliário firmado com Ellenco Empreendimentos.

- 1ª emissão
- Série: 7ª
- Data de emissão: 16 de setembro de 2014
- Valor global da emissão: R\$ 24.834.283,81
- Quantidade de CRI: 23
- Prazo de amortização: 3.636 dias, a contar da data da emissão da CCBI;
- Juros remuneratórios: 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano
- Indexador: O valor nominal será corrigido pelo IGP-M/FGV
- Data de vencimento: 30 de agosto de 2024.

Em 16 de setembro de 2014 foi elaborado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário. A cedente Ellenco Empreendimentos Imobiliários LTDA. emitiu nesta data, 1(uma) Cédula de Crédito Imobiliários integral, sem garantia real imobiliária, e sob a forma escritural (“CCI”), dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 24.834.283.

Projeto - Gincó Urbanismo Ltda.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 8ª estão lastreados por créditos imobiliários decorrentes de contrato de financiamento Imobiliário adicional da 1ª emissão, Série 5ª e 6ª firmado entre Gincó Urbanismo Ltda.

- 1ª emissão
- Série: 8ª
- Data de emissão: 15 de dezembro de 2014
- Valor global da emissão: R\$ 20.000.000
- Quantidade de CRI: 62
- Prazo de amortização: 113 meses

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

- Juros remuneratórios: 9,75%
- Data de vencimento: 15/05/2024

Em 23 de dezembro de 2014 foi elaborado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário. A cedente Gingo Urbanismo Ltda. emitiu nesta data, 1(uma) Cédula de Crédito Imobiliários integral, sem garantia real imobiliária, e sob a forma escritural (“CCI”), dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 39.153.361, em sua cláusula segunda, previa a possibilidade de as partes contratarem um financiamento adicional. A Gingo Urbanismo Ltda. na qualidade de sócia controladora das SPE, elaborou o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários adicional representados por Cédula de Crédito Imobiliário, emitindo 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliários Integral, sem garantia real imobiliária, e sob a forma escritural (“CCI”) dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 20.000.000.

Projeto - Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 9ª estão lastreados por créditos imobiliários decorrentes de contrato de financiamento Imobiliário firmado entre Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda.

- 1ª emissão
- Série: 9ª
- Data de emissão: 15 de janeiro de 2015
- Valor global da emissão: R\$ 40.000.000
- Quantidade de CRI: 40
- Juros remuneratórios: 10,00%
- Data de vencimento: 10/01/2019

Em 15 de janeiro de 2015 foi elaborado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário. A cedente Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda. emitiu nesta data, 1(uma) Cédula de Crédito Imobiliários integral, com garantias reais e fidejussória, e sob a forma escritural (“CCI”), dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 40.000.000.

Projeto - Breithaupt Investimentos em Shopping Centers SPE S.A.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 10ª estão lastreados por créditos imobiliários decorrentes de contrato de financiamento Imobiliário firmado entre Breithaupt Investimentos em Shopping Centers SPE S.A.

Notas Explicativas **SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIARIOS S.A.****Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias****Período findo em 30 de Setembro de 2015****(Valores expressos em Reais)**

- 1ª emissão
- Série: 10ª
- Data de emissão: 02 de fevereiro de 2015
- Valor global da emissão: R\$ 30.000.000
- Quantidade de CRI: 30
- Juros remuneratórios: 161,82% DI
- Data de vencimento: 15/07/2017

Em 2 de fevereiro de 2015 foi elaborado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário. A cedente Breithaupt Investimentos em Shopping Centers SPE S/A. emitiu nesta data, 1(uma) Cédula de Crédito Imobiliários integral, com garantias reais e fidejussória, e sob a forma escritural (“CCI”), dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 30.000.000.

Projeto - LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 11ª estão lastreados por créditos imobiliários decorrentes de contrato de financiamento Imobiliário firmado entre LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

- 1ª emissão;
- Série: 11ª
- Data de emissão: 26 de fevereiro de 2015;
- Valor global da emissão: R\$ 60.000.000;
- Quantidade de CRI: 120;
- Juros remuneratórios: 2,5%;
- Data de vencimento: 28/02/2019.

Em 26 de fevereiro de 2015 foi elaborado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário. A cedente LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. emitiu nesta data, 1(uma) Cédula de Crédito Imobiliários integral, sem garantia real imobiliária, e sob a forma escritural (“CCI”), dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 60.000.000.

Projeto - Shopping Barueri

Os direitos creditórios da 1ª Emissão, Série 12ª estão lastreados por créditos imobiliários decorrentes de contrato de financiamento Imobiliário firmado entre Shopping Barueri

- 1ª emissão;
- Série: 12ª

Notas Explicativas

SCCI - SECURITIZADORA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Período findo em 30 de Setembro de 2015

(Valores expressos em Reais)

- Data de emissão: 25 de junho de 2015;
- Valor global da emissão: R\$ 64.792.073;
- Quantidade de CRI: 64;
- Juros remuneratórios: 7,9%;
- Data de vencimento: 28/05/2030.

Em 25 de junho de 2015 foi elaborado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário. A cedente Shopping Barueri emitiu nesta data, 1(uma) Cédula de Crédito Imobiliários integral, sem garantia real imobiliária, e sob a forma escritural ("CCI"), dos Créditos Imobiliários, ao preço de aquisição de R\$ 64.792.073.

10. Receitas de prestação de serviços

	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>
Rendas Brutas de intermediação financeira	57.676	56.408
(-) COFINS	(2.307)	(2.256)
(-) PIS	(375)	(367)
(-) ISS	(2.884)	(2.820)
Rendas líquidas de intermediação financeira	<u>52.110</u>	<u>50.965</u>

11. Relação com auditores

A Empresa de Auditoria Independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social além da auditoria externa.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da

SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2015, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros Assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2015, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 18 de dezembro de 2015.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Alfredo Ferreira Marques Filho David Elias Fernandes Marinho

Contador CRC 1 SP 154954/O-3 Contador CRC 1 SP 245857/O-3