

# 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 - 01/01/2013 à 31/12/2013	7
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	8
----------------------------------	---

Relatório da Administração	9
----------------------------	---

Notas Explicativas	10
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	23
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	24
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	25
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2013</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	30.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>30.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>
1	Ativo Total	30.000
1.01	Ativo Circulante	30.000
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	30.000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>
2	Passivo Total	30.000
2.01	Passivo Circulante	21.347
2.01.05	Outras Obrigações	21.347
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	21.347
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	21.347
2.03	Patrimônio Líquido	8.653
2.03.01	Capital Social Realizado	30.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-21.347

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.347
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.347
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-21.347
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.347
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.347
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-21.347
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-21.347
4.03	Resultado Abrangente do Período	-21.347

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	30.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	30.000
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.000

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>
5.04	Transações de Capital com os Sócios	30.000	0	0	
5.04.01	Aumentos de Capital	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)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.347
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.347
7.03	Valor Adicionado Bruto	-21.347
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-21.347
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-21.347
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-21.347
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-21.347
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-21.347

## Relatório da Administração

A Companhia SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. está em fase pré-operacional.

## 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 - 23/01/2013 à 31/12/2013	7
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	8
----------------------------------	---

Relatório da Administração	9
----------------------------	---

Notas Explicativas	10
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	12
--	----

## Notas Explicativas

### Dados da Empresa / Composição do Capital

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2013</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	30.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>30.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>
1	Ativo Total	30.000
1.01	Ativo Circulante	30.000
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	30.000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>
2	Passivo Total	30.000
2.01	Passivo Circulante	21.347
2.01.05	Outras Obrigações	21.347
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	21.347
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	21.347
2.03	Patrimônio Líquido	8.653
2.03.01	Capital Social Realizado	30.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-21.347

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 23/01/2013 à 31/12/2013</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.347
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.347
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-21.347
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.347
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.347
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-21.347
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 23/01/2013 à 31/12/2013</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-21.347
4.03	Resultado Abrangente do Período	-21.347

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 23/01/2013 à 31/12/2013</b>
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	30.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	30.000
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.000

DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/12/2013 - SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 23/01/2013 à 31/12/2013**

**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.04	Transações de Capital com os Sócios	30.000	0	0	0	0	30.000
5.04.01	Aumentos de Capital	30.000	0	0	0	0	30.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.347	0	-21.347
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.347	0	-21.347
5.07	Saldos Finais	30.000	0	0	-21.347	0	8.653

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 23/01/2013 à 31/12/2013</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.347
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.347
7.03	Valor Adicionado Bruto	-21.347
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-21.347
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-21.347
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-21.347
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-21.347
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-21.347

## Notas Explicativas Relatório da Administração

A Companhia SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. está em fase pré-operacional.

## Notas Explicativas

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Período de 09 de janeiro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2013 (Valores expressos em Reais)

---

#### 1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 09 de janeiro de 2013, 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 como 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).

As demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 07 de março de 2014.

#### 2. Práticas contábeis

##### 2.1. Base de apresentação e elaboração

As demonstrações contábeis 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 nº 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 Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis 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 incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor

## Notas Explicativas

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Período de 09 de janeiro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2013 (Valores expressos em Reais)

---

presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, 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 demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

As demonstrações contábeis 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.

#### 3. 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, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

#### 4. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui saldo a pagar a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. no montante de R\$ 21.347.

#### 5. Capital social

Em 09 de janeiro de 2013 foram subscritas 800 ações ordinárias nominativas no valor total de R\$ 800, integralizados em 10% (dez por cento), tendo sido constatada a realização em dinheiro de R\$ 80. O saldo restante de R\$ 720 foi integralizado em 08 de julho de 2013.

Em 10 de setembro de 2013 foram subscritas e integralizadas 29.200 ações ordinárias, perfazendo o total de 30.000 ações ordinárias, totalizando no capital social de R\$ 30.000.

## Notas Explicativas

### Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

#### 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 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 09 de janeiro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2013, 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 2013 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 09 de janeiro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2013, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 07 de março de 2014.

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

## **Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva**

### 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 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 09 de janeiro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2013, 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 2013 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 09 de janeiro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2013, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 07 de março de 2014.

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

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Os Diretores viram, reviram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras referente ao exercício social da Companhia findo em 31/12/2013.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

Os Diretores viram, reviram, discutiram e concordaram com o Parecer dos Auditores Independentes, referente às Demonstrações Financeiras do exercício social da Companhia findo em 31/12/2013.