

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(em milhares de reais)

do CPC 06 (R1), distinguindo entre dois tipos de arrendamento: operacionais e financeiros. O CPC 06 (R2), que vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, exige que os arrendatários e os arrendadores façam divulgações mais abrangentes do que as previstas no CPC 06 (R1).

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) utilizando a abordagem modificada da retrospectiva e optará por adotar a norma para contratos que foram anteriormente identificados como arrendamentos que utilizam o CPC 06 (R1) e o ICPC 03 - Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Portanto, a Companhia não aplicará a norma a contratos que não tenham sido previamente identificados como contratos que contenham um arrendamento nos termos do CPC 06 (R1) e o ICPC 03 e optará por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor.

A Companhia possui baixo volume com contratos de arrendamentos, cujos valores não são representativos.

A companhia analisou os contratos existentes e concluiu que não houve impactos significativos nas demonstrações financeiras intermediárias com a adoção do CPC 06 (R2).

- Interpretação IFRIC 23 - Incerteza sobre o tratamento do imposto de renda - A Interpretação (ainda sem correspondência equivalente emitida pelo CPC no Brasil, mas que será emitida como ICPC 22) trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: (i) se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente; (ii) as suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; (iii) como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e (iv) como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição. A Companhia adotou as determinações do pronunciamento a partir da entrada em vigor e não identificou na avaliação dos tributos incertezas tributárias tendo feito as apurações e compensações de bases de cálculos extemporâneas considerando aspectos claros da legislação. Com a adoção do CPC 47 a Companhia tratou as alterações de acordo com o que foi estabelecido na legislação.



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(em milhares de reais)

2.7 Informações Complementares Acerca da Emissão de CRI

Com a publicação da Instrução CVM 600 datada de 01 de agosto de 2018, que dentre outras disposições regulamenta e padroniza a divulgação das demonstrações contábeis fiduciárias, sendo instituídas novas instruções envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela CVM, destacamos o art. 34 dessa ICVM que acrescentou à instrução CVM nº 480, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer, em se tratando de companhia securitizadora, a apresentação das demonstrações de cada patrimônio de forma individualizada e auditadas, devendo ser entregues a CVM relativas a cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedade anônimas.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, exceto pelas reclassificações/ajustes feitos nos saldos correspondentes para estarem em conformidade com a apresentação do exercício corrente, conforme descrito abaixo e na Nota Explicativa no 2.5.

3.1 Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

3.2 Instrumentos financeiros***Ativos financeiros não-derivativos***

Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, conta corrente com patrimônio fiduciário, certificados de recebíveis imobiliários e outros valores a receber. Os passivos financeiros são representados pelos dividendos a pagar, direitos creditórios a pagar, contas a pagar e outras contas a pagar.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

3.3 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras que não se enquadram na classificação de equivalente de caixa devem ser classificadas como títulos e valores mobiliários nas seguintes categorias: títulos mantidos até o vencimento, títulos disponíveis para venda e títulos para negociação a valor justo reconhecido com contrapartida no resultado (títulos para negociação). A classificação depende do propósito para qual o investimento foi

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(em milhares de reais)

adquirido e da condição de efetivar tal propósito. Quando o propósito da aquisição do investimento é a aplicação de recursos para obter ganhos de curto prazo, estes são classificados como títulos para negociação; quando a intenção é efetuar aplicação de recursos para manter as aplicações até o vencimento, estes são classificados como títulos mantidos até o vencimento, desde que a Administração tenha a intenção e possua condições financeiras de manter a aplicação financeira até seu vencimento. Quando a intenção, no momento de efetuar a aplicação, não é nenhuma das anteriores, tais aplicações são classificadas como títulos disponíveis para venda.

Quando aplicável, os custos incrementais diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo financeiro são adicionados ao montante originalmente reconhecido, exceto pelos títulos para negociação, os quais são registrados pelo valor justo com contrapartida no resultado.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possui vencimento de três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

3.5 Certificados de recebíveis imobiliários

São representados por certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir direitos creditórios adquiridos de operação de cessão créditos imobiliários com a coobrigação do cedente.

São registrados pelo seu valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

3.6 Passivos financeiros e não-derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e passivos financeiros a custo amortizado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

O passivo financeiro da Companhia inclui os direitos creditórios a pagar e outros valores a pagar.



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(em milhares de reais)

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

3.7 Capital social

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos de quaisquer efeitos tributários.

Os dividendos mínimos obrigatórios conforme definido em estatuto são reconhecidos como passivo.

3.8 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 em função de evento passado, quando a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.9 Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício.

As receitas, despesas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização.

O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício da operação de acordo com o fluxo de recebimento dos recebíveis.

3.10 Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

3.11 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC

Não existem normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(em milhares de reais)

4 Caixa e equivalentes de caixa

	31/03/2019	31/12/2018
Bancos	4	69
Aplicações financeiras (a)	208	308
	<u>212</u>	<u>377</u>

(a) Aplicação Fundo Artemis FI Renda Fixa Crédito Privado pertencente à Gestora SFI Investimentos Ltda.

5 Emissão de títulos - CRI 2ª emissão

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de recebíveis imobiliários adquiridos do cedente VALLE, SOCICAM IV, SKY e SPE MARICA 1 - "PRÓ LOTES" registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONÍVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO
VALLE - CRI 37	SUBORDINADO	37	11.365.812,33
SOCICAM IV - CRI 27	SUBORDINADO	21	6.235.558,46
SKY - CRI 3	SUBORDINADO	3	1.135.146,95
PRO LOTES - CRI 806	SENIOR	655	16.393.225,79
PRO LOTES - CRI 83	SUBORDINADO	83	2.102.127,32
			<u>37.231.870,85</u>

6 Tributos a recuperar

	31/03/2019	31/12/2018
IRPJ (Saldo Negativo)	16	16
CSLL Base negativa	20	20
IRRF	60	60
CSLL	12	13
PIS/COFINS a recuperar	1	-
IRRF sobre aplicação financeira	61	61
	<u>170</u>	<u>170</u>

Outras contas a pagar

	31/03/2019	31/12/2018
Contas a pagar	14	3
Obrigações trabalhistas	11	11
Encargos sociais a pagar	5	6
Conta corrente cheque especial (a)	765	765
Outros	88	56
	<u>883</u>	<u>841</u>

(a) Utilização de limite de crédito disponibilizado pelo banco Itaú em conta corrente, conforme Cédula de Crédito Bancário (CCB). Os encargos estão sendo pagos mensalmente.



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(em milhares de reais)

7 Direitos Creditórios a pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário objeto do lastro dos certificados de crédito imobiliário da 2ª Emissão das Operações Valle, Socicam IV, SKY e SPE Marica 1.

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONÍVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO
VALLE - CRI 37	SUBORDINADO	37	11.365.812,33
SOCICAM IV - CRI 27	SUBORDINADO	21	6.235.558,46
SKY - CRI 3	SUBORDINADO	3	1.135.146,95
PRO LOTES - CRI 806	SENIOR	655	16.393.225,79
PRO LOTES - CRI 83	SUBORDINADO	83	2.102.127,32
			37.231.870,85

8 Partes relacionadas

Em 31 de março de 2019, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

Ativo

	31/03/2019	31/12/2018
Empréstimos concedidos	1.691	1.522
	<u>1.691</u>	<u>1.522</u>

Os créditos concedidos referem-se a contratos de mútuos entre a Empresa e a Reit Consultoria Ltda, para os quais são cobrados encargos financeiros de acordo com as práticas e valores usuais de mercado, bem como os impostos pertinentes.

Passivo

	31/03/2019	31/12/2018
Dividendos	464	464
	<u>464</u>	<u>464</u>

9 Patrimônio líquido**a. Capital social**

O capital social está dividido em 1.358 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 1, totalmente integralizado.

b. Reserva legal

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5% do lucro do líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

