

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)

c. Reserva de retenção de lucros

Representa a parcela do lucro apurado em 2015 e 2014, após a constituição da Reserva legal e dividendo mínimo obrigatório, sem destinação específica, e ainda não distribuída, que será submetida à aprovação em Assembleia.

d. Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

10 Receita operacional líquida

	31/03/2019	31/03/2018
Receitas de estruturação	658	297
PIS	(4)	(2)
Cofins	(28)	(12)
ISS	(24)	(15)
Receita operacional líquida	<u>602</u>	<u>268</u>

11 Despesas gerais e administrativas

	31/03/2019	31/03/2018
Serviços e outras	(397)	(231)
Pessoal	(65)	(75)
	<u>(462)</u>	<u>(306)</u>

12 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.



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 principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 4.

a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

Aplicações financeiras

O valor justo das aplicações financeiras é apurado por referência aos seus preços de fechamento na data de apresentação das demonstrações financeiras. Não havendo cotação de mercado, o valor justo é estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação.

b. Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

c. Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Em 31 de março de 2017 e 31 de dezembro de 2017, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outros valores a receber conforme demonstrado no balanço patrimonial.

d. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI.

13 Contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras em 30 de março de 2018 e 31 de dezembro de 2017.



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)

14 Demonstrações financeiras fiduciárias

Para elaboração do balanço fiduciário por emissão dos CRIs foram utilizados os mesmos critérios contábeis observados para elaboração das demonstrações financeiras da Companhia. A seguir, destacamos o balanço fiduciário em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

31 de março de 2019

Ativo		Circulante					Não-circulante
Séries	Emissão	Total do ativo	Caixa e equivalentes	Aplicações financeiras	Direito creditório a receber	Outros ativos	Direito creditório a receber
3ª e 4ª	1ª	52.296	1.452	308	10.919		39.617
1ª e 2ª	2ª	54.735	809	2.463	10.124	-	41.339
4ª	2ª	5.379	127	1.338	3.914		-
3ª	2ª	24.601	-	282	4.784		19.535
5ª	2ª	52.896	-	2.649	7.037		43.210
8ª e 9ª	2ª	55.663	1.182	1.033	45.939	7.509	-
10ª	2ª	41.204	417	97	1.695	-	38.995
11ª e 12ª	2ª	5.966	85	103	-	569	5.209
Total		292.740	4.072	8.273	84.412	8.078	187.905

Passivo		Circulante				Não-circulante	
Séries	Emissão	Total do passivo	Obrigação por emissão de CRI	Garantias a Liberar	Outros valores a pagar	Obrigação por emissão de CRI	Garantias a Liberar
3ª e 4ª	1ª	52.296	10.919	157	1.421	39.617	182
1ª e 2ª	2ª	54.735	10.124	39	809	41.338	2.425
4ª	2ª	5.379	101	-	26	3.914	1.338
3ª	2ª	24.601	4.784	-	-	19.817	-
5ª	2ª	52.896	7.037	-	-	43.210	2.649
8ª e 9ª	2ª	55.663	7.508	1.155	28	45.939	1.033
10ª	2ª	41.204	1.695	97	417	38.995	-
11ª e 12ª	2ª	5.966	569	76	112	5.209	
Total		292.740	42.737	1.524	2.813	238.039	7.627



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)

31 de dezembro de 2018

Ativo		Circulante					Não-circulante
Séries	Emissão	Total do ativo	Caixa e equivalentes	Aplicações financeiras	Direito creditório a receber	Outros ativos	Direito creditório a receber
3ª e 4ª	1ª	62.191	1.361	2.732	9.757	-	90
1ª e 2ª	2ª	56.251	703	2.301	8.728	-	171
4ª	2ª	12.137	112	1.327	7.492	-	111
3ª	2ª	27.236	3	218	4.441	-	2
5ª	2ª	51.100	-	2.788	2.933	-	59
8ª e 9ª	2ª	57.138	229	2.021	6.100	-	1
10ª	2ª	35.792	7	144	-	-	1
11ª e 12ª	2ª	71.082	-	205	-	-	-
Total		373.527	2.415	11.736	39.451	-	89

Pas sivo		Circulante				Não-circulante		
Séries	Emissão	Total do passivo	Obrigação por emissão de CRI	Garantias a Liberar	Outros valores a pagar	Obrigação por emissão de CRI	Garantias a Liberar	Obrigações Operacionais
3ª e 4ª	1ª	62.191	9.757	170	1.167	48.431	2.666	-
1ª e 2ª	2ª	56.251	8.728	78	875	44.348	2.222	-
4ª	2ª	12.137	7.492	-	403	3.317	1.327	-
3ª	2ª	27.236	4.441	-	-	22.586	-	209
5ª	2ª	51.100	3.116	-	(239)	45.438	2.785	-
8ª e 9ª	2ª	57.138	6.100	707	444	48.787	1.100	-
10ª	2ª	35.792	277	8	117	35.640	-	-
11ª e 12ª	2ª	71.082	205	-	-	71.477	-	-
Total		373.527	40.116	544	2.534	320.024	10.100	209



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)

14.1 Direitos creditórios adquiridos

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com coobrigação do cedente.

Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados 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 na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

14.2 Obrigação por emissão de CRI

Os CRIs foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia e controlados individualmente ("Patrimônios Fiduciários"). O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à emissora, quanto à cedente e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos termos dos CRIs, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRIs estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível imobiliário, pois são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRIs.

* * *

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO
DIRETOR PRESIDENTE

RODRIGO LUIZ DA COSTA PESSANHA
DIRETORA DE REL. COM INVESTIDORES

RONALDO BORGES ANDRADE
CRC/RJ 05.1927/O-8



Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas da

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Companhia"), referente ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstrações Intermediárias, 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). 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 contábeis 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 a NBC TG 21 (R4), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja

Apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2019.

MACIEL AUDITORES S/S

2 CRC RS 5.460/O-0-T-SP

LUCIANO GOMES DOS SANTOS

1 CRC RS - 59.628/O-2

Sócio Responsável Técnico

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

NIRE 33.3.00303677

Declaração dos Diretores

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 154.883 expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 099.213.817-50 e RODRIGO LUIZ DA COSTA PESSANHA, brasileiro, divorciado, economista, portador da Carteira de Identidade n.º 055027461-68 emitida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 088.055.897-05, ambos com endereço comercial na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711 -Centro -Rio de Janeiro - RJ, na qualidade de Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores, respectivamente, da REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Rio Branco, nº 181/ Sala 711 - Centro -Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.040-007, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob o NIRE 33.3.00303677 ("Companhia") DECLARAM, para todos os fins e efeitos que

(i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de março de 2019.

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2019.

RODRIGO LUIZ DA COSTA PESSANHA BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO

Diretor de Relações com Investidores Diretor Presidente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

NIRE 33.3.00303677

Declaração dos Diretores

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 154.883 expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 099.213.817-50 e RODRIGO LUIZ DA COSTA PESSANHA, brasileiro, divorciado, economista, portador da Carteira de Identidade n.º 055027461-68 emitida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 088.055.897-05, ambos com endereço comercial na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711 -Centro -Rio de Janeiro - RJ, na qualidade de Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores, respectivamente, da REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Rio Branco, nº 181/ Sala 711 - Centro -Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.040-007, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob o NIRE 33.3.00303677 ("Companhia") DECLARAM, para todos os fins e efeitos que

(i) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes às demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de março de 2019.

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2019.

RODRIGO LUIZ DA COSTA PESSANHA BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO

Diretor de Relações com Investidores Diretor Presidente