

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	9
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	10
DMPL - 19/01/2011 à 31/12/2011	11

Demonstração do Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

Relatório da Administração	13
----------------------------	----

Notas Explicativas	15
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Com Ressalva	36
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	38
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	39

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.000
Preferenciais	0
Total	1.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Previsto no Estatuto da Empresa	30/04/2012	Dividendo		Ordinária		85,72935

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	40.563	1.395	1
1.01	Ativo Circulante	40.563	1.395	1
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	661	243	1
1.01.02	Aplicações Financeiras	82	0	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	82	0	0
1.01.03	Contas a Receber	22	0	0
1.01.03.01	Clientes	22	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	2	164	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2	164	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	39.796	988	0
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	39.796	988	0
1.01.08.01.01	Emissão de Títulos - CRI 1° e 2° Emissão	39.796	988	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	40.563	1.395	1
2.01	Passivo Circulante	40.064	1.102	0
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	19	2	0
2.01.01.01	Obrigações Sociais	8	2	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11	0	0
2.01.02	Fornecedores	0	4	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	4	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	156	120	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	147	120	0
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	135	120	0
2.01.03.01.02	Outros	12	0	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	9	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	39.885	976	0
2.01.05.02	Outros	39.885	976	0
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	86	76	0
2.01.05.02.04	Direitos Creditórios a pagar - 1ª Emissão 1ºS e 2ºS	39.796	900	0
2.01.05.02.05	Outras Obrigações	3	0	0
2.01.06	Provisões	4	0	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4	0	0
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	5	63	0
2.02.02	Outras Obrigações	5	63	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	5	63	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	5	0	0
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	63	0
2.03	Patrimônio Líquido	494	230	1
2.03.01	Capital Social Realizado	1	1	1
2.03.04	Reservas de Lucros	236	229	0
2.03.04.01	Reserva Legal	0	1	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	236	228	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	257	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 19/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.612	2.113	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-659	-1.467	0
3.02.01	Deduções da Receita Bruta	-69	-38	0
3.02.02	Custo de Alienação de Créditos	-590	-1.429	0
3.03	Resultado Bruto	953	646	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-479	-226	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-479	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	474	420	0
3.06	Resultado Financeiro	9	5	0
3.06.01	Receitas Financeiras	11	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-2	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	483	425	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-140	-120	0
3.08.01	Corrente	-140	-120	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	343	305	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	343	305	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1.000,00000	1.000,00000	1.000,00000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,34000	0,31000	0,00000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 19/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	343	305	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	343	305	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 19/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	644	255	1
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	350	305	0
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	350	305	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	206	38	0
6.01.02.01	Dividendos a Pagar	10	76	0
6.01.02.02	Impostos e Contribuições a Recolher	18	122	0
6.01.02.03	Outras Contas a Pagar	16	4	0
6.01.02.04	Impostos a Compensar	162	-164	0
6.01.03	Outros	88	-88	0
6.01.03.01	CRI a Captar	-38.808	-988	0
6.01.03.02	Direitos Creditórios a Pagar	38.896	900	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-144	-13	0
6.03.01	Valores a Pagar de Sociedades Ligadas	-58	63	0
6.03.02	Dividendos	-86	-76	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	500	242	1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	243	1	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	743	243	1

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

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
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	229	0	230
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	7	0	0	7
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	7	229	0	237
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-86	0	-86
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-86	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	343	0	343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	343	0	343
5.07	Saldos Finais	1	0	7	486	0	494

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

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
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-76	0	-76
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-76	0	-76
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	305	0	305
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	305	0	305
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	1	228	-229	0	0
5.06.04	Retençãod e Lucros	0	1	228	-229	0	0
5.07	Saldos Finais	1	1	228	0	0	230

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 19/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

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
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.07	Saldos Finais	1	0	0	0	0	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 19/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	1.612	2.113	0
7.01.02	Outras Receitas	1.612	2.113	0
7.01.02.01	Estruturação de Securitização	1.612	2.113	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.009	-1.589	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-590	-1.429	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-419	-160	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	603	524	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	603	524	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9	5	0
7.06.02	Receitas Financeiras	9	5	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	612	529	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	612	529	0
7.08.01	Pessoal	60	29	0
7.08.01.04	Outros	60	29	0
7.08.01.04.01	Pro-Labore e Encargos	60	29	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	209	159	0
7.08.02.01	Federais	209	159	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	37	0
7.08.03.03	Outras	0	37	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	343	304	0
7.08.04.02	Dividendos	86	76	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	257	228	0



COMENTÁRIO DE DESEMPENHO EXERCÍCIO FINDO EM 31.12.2013

1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A** (“Companhia”) é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº181, sala 711, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº13.349.677/0001-81.

A companhia foi constituída em 19 de janeiro de 2011, e durante o exercício de 2011, foi concluído o processo de regularização, tendo sido efetuados registros perante a Junta Comercial do Estado do São Paulo e demais órgãos competentes. A companhia tem como objeto social a securitização de créditos e foi registrada na Junta Comercial do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o NIRE nº 33.3.0030367-7. A alteração do endereço da sede da companhia para o Rio de Janeiro foi feita após aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de 30 de abril de 2012.

A Companhia solicitou seu registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como emissor de valores mobiliários na categoria "B" em conformidade com as disposições da Instrução CVM 480/2009, concedido em 10 de maio de 2012, através do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012.

A REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto, a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.



2 – EMISSÕES

A companhia realizou ao longo do ano de 2013, a emissão e distribuição de 4 (quatro) novas séries de Certificados Recebíveis (“CRI”), conforme descrição abaixo:

3ª e 4ª séries da 1ª emissão:

Os CRI da 3ª e 4ª Séries foram emitidos em 15 de maio de 2013, totalizando R\$65.446.358,34 (sessenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos). Estes CRI apresentam uma estrutura de subordinação de classes, onde a série sênior representa 92% (noventa e dois por cento) da emissão (3ª série) e a série subordinada representa 8% (oito por cento) da emissão (4ª série).

A Emissão do CRI realizada pela Companhia, nos termos da cláusula nona do Termo de Securitização instaurou regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora no Banco Itaú, que constituem o lastro para a Operação.


1ª e 2ª séries da 2ª emissão:

Os CRI da 1ª e 2ª Séries foram emitidos em 15 de outubro de 2013, totalizando R\$55.805.130,40 (cinquenta e cinco milhões, oitocentos e cinco mil, cento e trinta reais e quarenta centavos). Estes CRI apresentam uma estrutura de subordinação de classes, onde a série sênior representa 80% (oitenta por cento) da emissão (1ª série) e a série subordinada representa 20% (vinte por cento) da emissão (2ª série). Para essa emissão foram constituídas as seguintes Garantias para a Emissão: o Regime Fiduciário; o Patrimônio Separado; a Reserva de Liquidez; a Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários; o aval; a Fiança e a Hipoteca.

3 – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em concordância com as disposições normativas vigentes (Instrução CVM nº 386, de 28 de março de 2003), cumpre esclarecer que o Auditor Independente ou Partes Relacionadas com o Auditor Independente da Companhia (KPMG Assessores Tributários Ltda.) não prestam qualquer tipo de serviço que não seja de auditoria externa.


MARCIA MARIA CARNEIRO
 Diretora de Rel. com Investidores


BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO
 Diretor Presidente

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Demonstrações do valor adicionado	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Notas Explicativas

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Acionistas da
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses 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 financeiras tomadas em conjunto.

Notas Explicativas

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

Base para opinião com ressalva

A Companhia registrou uma correção de erro do resultado do exercício de 2012 no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2013, no valor de R\$ 7 mil, entretanto, de acordo com os requisitos do CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro esse ajuste deveria ser reapresentado como parte das demonstrações financeiras comparativas do exercício de 2012. Tal erro foi gerado pelo registro incorreto de despesas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, exceto pelo assunto descrito no parágrafo de “Base para opinião com ressalva”, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 11.c, às demonstrações financeiras, que descreve a existência de uma reserva para retenção de lucros, cujo valor refere-se a lucros acumulados de exercícios anteriores que estão sem destinação até a data da emissão da nossa opinião em função da não realização de Assembleia Geral Ordinária. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 preparada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações financeiras é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, em nossa opinião, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo, em 31 de dezembro de 2012, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos nas Notas Explicativas nº 3 e 2.5 (referente ao balanço patrimonial separado), foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, com data de 28 de março de 2013. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2013, examinamos também os ajustes descritos nas Notas Explicativas 3 e 2.5 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras e balanço patrimonial separado de 2012, respectivamente. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros

Notas Explicativas

procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações contábeis de 2012 tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2014

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7

Notas Explicativas

*Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012*

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (“Companhia”), constituída em 19 de janeiro de 2011 tem como objeto social a securitização de créditos. Sua sede está localizada na Avenida Rio Branco, 181 Sala 711, Centro, Rio de Janeiro - RJ, e a companhia está registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro “JUCERJA” sob o Nire nº 33.3.0030367-7.

A alteração de endereço da sede do Estado de São Paulo para o Rio de Janeiro, foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012.

A Companhia solicitou seu registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como emissor de valores mobiliários na categoria "B", em conformidade com as disposições da Instrução CVM 480/2009, concedido em 10 de maio de 2012, por meio do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012.

Até 31 de dezembro de 2013, a Companhia mantinha as seguintes emissões de CRI em vigor:

1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SOCICAM Administração, Projetos e Representações Ltda. (“SOCICAM” ou “Cedente”), sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação.

3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, adquiridos do Cedente B.R.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“B.R.A. ou “Cedente”), sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação.

1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente VALLE Empreendimentos Imobiliários Ltda (“VALLE” ou “Cedente”), sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação.

A Companhia obteve a autorização dos administradores por meio da deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de 17 de agosto de 2012 para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” no montante de R\$ 30.000 referente a 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão.

A Companhia obteve autorização dos administradores por meio da deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de 30 de abril de 2013 para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” desde que o valor unitário não seja inferior a R\$ 300.

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Os membros do Conselho de Administração, em 28 de março de 2014, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembléia de Acionistas.

2.2 Base da mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, com exceção do seguinte item material reconhecido nos balanços patrimoniais:

- (i) Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que são revisadas.

2.5 Atendimento à instrução CVM 414/04

A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos resgates dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações na Nota Explicativa nº 16.

Abaixo demonstramos os saldos do ativo, passivo e das demonstrações de resultado antes e depois do patrimônio separado, comparativamente para a posição financeira em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012; e para a demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Balanço Patrimonial - Comparativo 31 de dezembro de 2013 vs. 31 de dezembro 2012
Ativo

Descrição	31/12/2013			31/12/2012		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2013	Saldo antes patrimônio em separado (ajustado)	Patrimônio em separado (ajustado)	Saldo final em 31/12/2012
Ativo total	40.563	160.551	201.114	1.426	29.090	30.516
Ativo circulante	40.563	23.128	63.691	1.426	3.601	5.027
Caixa e equivalentes de caixa	743	9.801	10.544	357	611	968
Direitos creditórios a Receber	-	13.327	13.327	905	-	905
Emissão de títulos CRI – 1ª e 2ª emissão	39.796	-	39.796	-	2.990	2.990
Tributos correntes a recuperar	2	-	2	164	-	164
Outros créditos	22	-	22-	-	-	-
Ativo não circulante	-	137.423	137.423	-	25.489	25.489
Direitos creditórios adquiridos	-	137.423	137.423	-	25.489	25.489

Passivo

Descrição	31/12/2013			31/12/2012		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 30/09/2013	Saldo antes patrimônio em separado (ajustado)	Patrimônio em separado (ajustado)	Saldo final em 31/12/2012
Passivo total	40.563	160.551	201.114	1.426	29.090	30.516
Passivo circulante	40.064	20.097	60.161	1.126	3.499	4.625
Contas a pagar	-	2.870	2.870	-	-	-
Dividendos a pagar	86	-	86	76	-	76
Impostos e contribuições a recolher	155	-	155	126	-	126
Outras contas a pagar	27	40	67	19	509	528
Direitos Creditórios a Pagar	39.796	-13.327	53.123	905	-	905
Captação com emissão de títulos	-	-	-	-	2.990	2.990
Garantias a liberar CP	-	3.860	3.860	-	-	-
Passivo não circulante	5	140.454	140.459	63	25.591	25.654
Obrigação por Emissão de CRI	-	-	-	-	25.489	25.489
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	11	-	11
Contas a pagar	5	522	527	52	102	154
Garantias a Liberar LP	-	2,509	2.509	-	-	-
Direitos creditórios a pagar	-	137.423	137.423	-	-	-
Patrimônio Líquido	494	-	494	237	-	237
Capital Social	1	-	1	1	-	1
Reserva de Retenção de Lucros	493	-	493	236	-	236

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Demonstração do Resultado do Exercício - Comparativo exercício findo em 31 de dezembro de 2013 vs. 31 de dezembro de 2012

Descrição	31/12/2013			31/12/2012		
	Saldo antes Patrimônio em Separado	Patrimônio em Separado	Saldo final em 31/12/2013	Saldo antes Patrimônio em Separado (Ajustado)	Patrimônio em Separado (Ajustado)	Saldo final em 31/12/2012
Receita de Venda de Bens e Serviços	1.612	-	1.612	1.464	-	1.464
Lucro Bruto	1.612	-	1.612	1.464	-	1.464
Despesas gerais e administrativas	(1.062)	-	(1.062)	(1.648)	-	(1.648)
Despesas tributárias	(76)	-	(76)	(9)	-	(9)
Resultado financeiro líquido	9	-	9	619	-	619
Resultado antes dos tributos sobre o Lucro	483	-	483	426	-	426
IRPJ e CSLL sobre o Lucro	(140)	-	(178)	(121)	-	(121)
(Lucro) do período	343	-	305	305	-	305

A apresentação do balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2012 foi ajustada nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Cédulas de Crédito Imobiliário”, “Direitos creditórios adquiridos”, “Impostos e contribuições a recolher”, “Contas a pagar”, “Outras contas a pagar”, “Captação com emissão de títulos – CRI” e “Reserva de Retenção de Lucros” para corrigir um erro de classificação contábil feito na rubrica de “prejuízos acumulados”, no montante de R\$ 239, que deveria fazer parte do resultado da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e não do resultado do balanço patrimonial separado.

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.

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/12</u>	<u>Reclassificações</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/12</u> <u>Reclassificado</u>
Operações			
Receitas de serviços	1.464	649	2.113
Deduções da receita	(2)	(36)	(38)
Custo de alienação de créditos	(1.429)	-	(1.429)
Despesas administrativas			
Despesas gerais e administrativas	(226)	-	(226)
Resultado antes das receitas/ (despesas)			
financeiras líquidas impostos	<u>(193)</u>	<u>613</u>	<u>420</u>
Resultado financeiro líquido	<u>618</u>	<u>(613)</u>	<u>5</u>
Resultado antes dos impostos	425	-	425
Imposto de renda e contribuição social	<u>(120)</u>	<u>-</u>	<u>(120)</u>
Lucro do exercício	<u>305</u>	<u>-</u>	<u>305</u>

As reclassificações não geraram efeitos no patrimônio líquido e resultado apresentado no exercício findo em 31 de dezembro de 2012. Esses ajustes realizados nas linhas da demonstração do resultado também foram considerados para fins de ajuste da demonstração de valor adicionado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

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.

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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:

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 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.

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.

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

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

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.

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.

3.3 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.

3.4 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 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.

3.5 Apuração do resultado

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

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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.

3.6 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.

3.7 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.

Diversas normas, emendas a normas e interpretações emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013. O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. Dentre as novas normas emitidas, a Administração está avaliando os possíveis impactos oriundos da aplicação do IFRS 9 - *Financial Instruments*, o qual é mandatário a partir de 1º de janeiro de 2015, e que poderá modificar a classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros da Companhia. A Companhia não pretende adotar o IFRS 9 antecipadamente.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2013	31/12/2012
Bancos	661	6
Aplicações financeiras (4.1)	<u>82</u>	<u>237</u>
	<u>743</u>	<u>243</u>

4.1 Aplicações financeiras

	31/12/2013	31/12/2012
Operações compromissadas –Certificados de Depósito Bancário	<u>82</u>	<u>237</u>

Composto por títulos emitidos pelo Banco Itaú, onde o mesmo revende ao investidor papéis que tem em carteira, público ou privado, com o compromisso de recompra a qualquer momento, pela taxa de 99% do CDI.

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

5 Emissão de títulos - CRI 1ª e 2ª emissões

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de recebíveis imobiliários adquiridos do cedente VALLE (2012: adquiridos pelo cedente SOCICAM), registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

6 Tributos a recuperar

	31/12/2013	31/12/2012
IRPJ	-	108
CSLL	-	46
PIS	1	1
COFINS	1	8
IRRF sobre aplicação financeira	-	1
	<u>2</u>	<u>164</u>

7 Outros créditos

Em 31 de dezembro de 2013 representado substancialmente por valores a receber pela prestação de serviços de administração do patrimônio apartado.

8 Outras contas a pagar

	31/12/2013	31/12/2012
Obrigações trabalhistas	11	-
Encargos sociais a pagar	7	-
Provisões - férias e 13º salário	5	-
Outros	4	4
	<u>27</u>	<u>4</u>

9 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 (2012: Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário objeto do lastro dos certificados de crédito imobiliário da 1ª Emissão).

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

10 Imposto de renda e contribuição social

A conciliação da despesa de imposto de renda e de contribuição social sobre o lucro com o produto da alíquota fiscal sobre o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social é demonstrada como se segue:

	2013		2012	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Resultado antes da tributação sobre o lucro	483	483	427	427
Base de cálculo	483	483	427	427
Alíquota fiscal	15%	9%	15%	9%
	72	43	64	38
(-) Parcela Isenta	(240)	-	(240)	-
Alíquota fiscal (Adicional de IR)	10%	-	10%	-
Adicional de IR	24	-	18	-
Imposto de renda e contribuição social	97	43	82	38

11 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

	31/12/2013	31/12/2012
AFAC (11.1)	-	11
Contas a pagar (11.2)	5	52
	5	63

11.1 Em 31 de dezembro de 2012, operações com partes relacionadas, sem vencimento e/ou encargos, no montante de R\$ 11, conforme previsto no “Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital”, firmado entre a Companhia e a Reit Consultoria de Investimentos Ltda., datado de 1º de janeiro de 2012.

11.2 Contas a pagar à Reit Consultoria de Investimentos Ltda, no montante de R\$ 5 (2012: R\$ 52), referente aos recursos obtidos para pagamento de despesas administrativas, conforme previsto em “Instrumento Particular de Compartilhamento de Custos e Despesas Comuns”, datado de 1º de outubro de 2012 e a Reit Serviços Ltda.

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

12 Patrimônio líquido**a. Capital social**

O capital social está dividido em 1.000 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 líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

c. Reserva de retenção de lucros

Representa a parcela do lucro apurado em 2013 e 2012, 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.

Os dividendos a pagar foram destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo.

Os dividendos a pagar foram calculados conforme segue:

	2013	2012
Resultado do exercício	343	305
(-) Reserva legal	(1)	(1)
Base de cálculo	342	304
Dividendos propostos	86	76

13 Despesas gerais e administrativas

	2013	2012
Serviços e outras	419	197
Pessoal	60	29
	479	226

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

14 Lucro líquido por ação

O lucro líquido utilizado na apuração do resultado por ação é o seguinte:

	31/12/2013	31/12/2012
Lucro líquido	343	305
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro líquido por ação	1.000	1.000
Lucro líquido utilizado na apuração do lucro diluído por ação	0,34	0,31

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do resultado por ação concilia com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do resultado básico por ação, como segue:

	31/12/2013	31/12/2012
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração	1.000	1.000

15 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.

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.

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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 dezembro de 2013 e 2012, 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.

16 Contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devam estar registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

17 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 dezembro de 2013 e 2012:

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

31 de dezembro de 2013

Ativo			Circulante				Não Circulante
Séries	Emissão	Total do Ativo	Caixa e equivalentes	Aplicações Financeiras	Direito creditório a receber	Direito creditório a receber	
1° e 2°	1°	30.501	1.423	598	3.977	24.503	
3° e 4°	1°	70.799	894	4.113	4.999	60.792	
1° e 2°	2°	<u>59.251</u>	<u>267</u>	<u>2.505</u>	<u>4.351</u>	<u>52.128</u>	
Total		<u>160.551</u>	<u>2.584</u>	<u>7.216</u>	<u>13.327</u>	<u>137.423</u>	

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	
1° e 2°	1°	30.501	3.977	-	1.434	24.503	587	
3° e 4°	1°	70.799	4.999	1.898	1.209	60.792	1.900	
1° e 2°	2°	<u>59.251</u>	<u>4.351</u>	<u>1.983</u>	<u>267</u>	<u>52.128</u>	<u>522</u>	
Total		<u>160.551</u>	<u>13.327</u>	<u>3.881</u>	<u>2.910</u>	<u>137.423</u>	<u>3.009</u>	

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

31 de dezembro de 2012

Ativo		Circulante					Não-circulante
		Total do ativo	Caixa e equivalentes	Aplicações financeiras	Direito creditório a receber	Outros ativos	Direito creditório a receber
Séries	Emissão						
1ª e 2ª	1ª	29.090	611		2.990		25.489
Total		<u>29.090</u>	<u>611</u>	<u>-</u>	<u>2.990</u>	<u>-</u>	<u>25.489</u>
Passivo		Circulante			Não-circulante		
		Total do passivo	Obrigação por emissão de CRI	Garantias a Liberar	Outros valores a pagar	Obrigação por emissão de CRI	Outros Valores a Pagar
Séries	Emissão						
1ª e 2ª	1ª	29.090	2.990	-	509	25.489	102
Total		<u>29.090</u>	<u>2.990</u>	<u>-</u>	<u>509</u>	<u>25.489</u>	<u>102</u>

17.1 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.

17.2 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.

Notas Explicativas

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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.

CRIs	Data início	Data término	Valor unitário de Emissão (*)	Quantidade	Juros ao ano (*)	31/12/2013	31/12/2012
1º emissão 1ª série	10/09/2012	10/09/2019	300	90	10%	25.631	25.489
1º emissão 2ª série	10/09/2012	10/09/2019	300	10	10%	2.848	2.990
1º emissão 3ª série	15/06/2013	15/05/2023	301	199	9%	59.625	-
1º emissão 4ª série	15/06/2013	15/05/2023	306	18	20%	6.167	-
1ª série 2ª emissão	15/10/2013	15/11/2023	302	148	10%	45.154	-
2ª série 2ª emissão	15/10/2013	15/11/2023	302	37	13%	11.325	-
						150.750	28.479

(*) Os CRIs foram atualizados pelo IGP-M.

* * *

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO
DIRETOR PRESIDENTE

MÁRCIA MARIA CARNEIRO
DIRETORA DE REL. COM INVESTIDORES

CONCEIÇÃO CRISTINA BARRETO DA SILVA
CRC/RJ 115324/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Com Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Acionistas da

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses 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 financeiras tomadas em conjunto.

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

Base para opinião com ressalva

A Companhia registrou uma correção de erro do resultado do exercício de 2012 no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2013, no valor de R\$ 7 mil, entretanto, de acordo com os requisitos do CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro esse ajuste deveria ser reapresentado como parte das demonstrações financeiras comparativas do exercício de 2012. Tal erro foi gerado pelo registro incorreto de despesas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, exceto pelo assunto descrito no parágrafo de "Base para opinião com ressalva", não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 11.c, às demonstrações financeiras, que descreve a existência de uma reserva para retenção de lucros, cujo valor refere-se a lucros acumulados de exercícios anteriores que estão sem destinação até a data da emissão da nossa opinião em função da não realização de Assembleia Geral Ordinária. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 preparada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações financeiras é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, em nossa opinião, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo, em 31 de dezembro de 2012, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos nas Notas Explicativas no 3 e 2.5 (referente ao balanço patrimonial separado), foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, com data de 28 de março de 2013. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2013, examinamos também os ajustes descritos nas Notas Explicativas 3 e 2.5 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras e balanço patrimonial separado de 2012, respectivamente. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre as demonstrações contábeis de 2012 tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2014

KPMG Auditores Independentes

CRC SP014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior

Contador CRC RJ-083314/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS S.A.

CNPJ/MF n. 13.349.677/0001-81

NIRE 33.3.00303677

Declaração dos Diretores

BRUNO PATRICIO 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 MARCIA MARIA CARNEIRO, brasileira, divorciada, contadora, portadora da Carteira de Identidade n.º 20.186.045-4 emitida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 130.176.688-78, 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 RECEBIVEIS IMOBILIARIOS 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 dezembro de 2013;

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2014.

À Administração.

Márcia Maria Carneiro

Bruno Patrício Braga do Rio

Diretora de Relações com Investidores Diretor Presidente

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

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS S.A.

CNPJ/MF n. 13.349.677/0001-81

NIRE 33.3.00303677

Declaração dos Diretores

BRUNO PATRICIO 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 MARCIA MARIA CARNEIRO, brasileira, divorciada, contadora, portadora da Carteira de Identidade n.º 20.186.045-4 emitida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 130.176.688-78, 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 RECEBIVEIS IMOBILIARIOS 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 referente às demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de dezembro de 2013.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2014.

À Administração.

Márcia Maria Carneiro

Bruno Patrício Braga do Rio

Diretora de Relações com Investidores Diretor Presidente