

**Reit Securitizadora de
Recebíveis Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	9
Demonstrações de resultado	10
Demonstrações de resultado abrangente	11
Demonstrações da mutação do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa	13
Demonstrações dos valores adicionados	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15



Russell Bedford

taking you further

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente sobre as
demonstrações contábeis

**Referente ao exercício findo em 31 de dezembro
de 2020.**



Aponte a câmera de
seu celular para a
imagem acima e
preencha nossa
pesquisa de satisfação.
Caso não compatível,
obtenha um leitor de
QR Code para acessar
o conteúdo da imagem.

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Aos
Acionistas da
REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Rio de Janeiro – RJ**

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência, precisão e valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (“CRAs”)

A Companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário, conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias.

A Companhia é responsável ainda por gerenciar o recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs e CRAs em conexão às suas obrigações com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido à relevância dos montantes envolvidos e à necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa da carteira de recebíveis imobiliários, bem como os CRIs associados, considerando esse assunto significativo para nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2020 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) emitidos durante o exercício em questão;
- Confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) através de confirmação por meio de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site dos mesmos;
- Comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas ou confirmados através de consulta ao site com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados;
- Confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários;

- Comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos CRIs e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração foi conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração, quando ele nos for disponibilizado, e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, quando lermos o Relatório da Administração, nós concluirmos que há distorção relevante nesse relatório, temos que comunicar a questão aos responsáveis pela governança. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é a responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é a responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2021.

RUSSELL BEDFORD BRASIL
AUDITORES INDEPENDENTES S/S
2 CRC RS 5.460/0-O "T" SP

ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:9023843
5091

Assinado de forma digital
por ROGER MACIEL DE
OLIVEIRA:90238435091
Dados: 2021.03.31
17:54:11 -03'00'

Roger Maciel de Oliveira
Contador 1 CRC RS 71.505/O-3 "T" SP
Sócio Responsável Técnico

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Balanços patrimoniais
 Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
 (em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	14	2.120
Emissão de títulos	5	20.517	20.876
Contas a receber		503	22
Impostos a recuperar		70	49
		<u>21.104</u>	<u>23.067</u>
Não Circulante			
Créditos contratuais		660	324
Empréstimos concedidos	8	2.125	926
Imobilizado/Intangível		43	45
		<u>2.828</u>	<u>1.295</u>
Total do Ativo		<u>23.932</u>	<u>24.362</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	7	20.517	20.876
Salários e encargos sociais		7	5
Impostos e contribuições a recolher		194	173
Dividendos a pagar	8	-	511
Outros passivos	6	1.064	1.070
		<u>21.782</u>	<u>22.635</u>
Não Circulante			
Contas a pagar	8	3	15
		<u>3</u>	<u>15</u>
Patrimônio líquido	9		
Capital social		1.358	1.358
Reserva legal		213	213
Reserva de lucros		576	141
Prejuízos acumulados		-	-
		<u>2.147</u>	<u>1.712</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>23.932</u>	<u>24.362</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receita operacional líquida	10	1.760	5.052
Custo com emissão		(208)	(1.152)
Lucro bruto		1.552	3.900
Despesas operacionais			
Despesas de pessoal		(160)	(275)
Despesas gerais e administrativas	11	(179)	(448)
Despesas tributárias		(69)	(103)
Serviços prestados por terceiros	12	(1.124)	(1.796)
Depreciação		(16)	(11)
Total		(1.548)	(2.633)
Lucro antes do resultado financeiro		4	1.267
Receitas financeiras		152	170
Despesas financeiras		(233)	(259)
Prejuízo/Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		(77)	1.178
Imposto de renda e contribuição social		-	(376)
Prejuízo (Lucro) do exercício		(77)	802

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Prejuízo (Lucro) do exercício	(77)	802
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(77)</u>	<u>802</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Reservas de lucros				Total
	Capital Social	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Prejuízos Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	1.358	203	-	(604)	957
Lucro do exercício	-	-	-	802	802
Constituição de reserva legal	-	10	-	(10)	-
Constituição dos dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(47)	(47)
Constituição da Reserva de lucros	-	-	141	(141)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	1.358	213	141	-	1.712
Ajuste da reserva de lucro de exercícios anteriores	-	-	459	-	459
Compensação de prejuízo com dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	53	53
Prejuízo do exercício	-	-	-	(77)	(77)
Compensação de prejuízo com reserve de lucro	-	-	(24)	24	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	1.358	213	576	-	2.147

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo/Lucro do exercício	(77)	802
Depreciação	16	11
Juros sobre empréstimos	(98)	-
Variações nos ativos e passivos		
Emissão de títulos	359	20.746
Impostos a recuperar	(21)	121
Créditos contratuais	(336)	-
Contas a receber	(481)	(17)
Direitos creditórios a pagar	(359)	(20.746)
Salários e encargos sociais	2	-
Impostos e contribuições a recolher	21	126
Contas a pagar	(12)	12
Outros passivos	(5)	125
Fluxo de caixa consumido nas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(991)</u>	<u>1.180</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Imobilizado/Intangível	(14)	(33)
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimento	<u>(14)</u>	<u>(33)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Empréstimos e financiamentos	(1.101)	596
Caixa líquido consumido nas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(1.101)</u>	<u>596</u>
Redução/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.106)	1.743
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>2.120</u>	<u>377</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u><u>14</u></u>	<u><u>2.120</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração dos valores adicionados

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

	31/12/2020	31/12/2019
RECEITA		
Receita	1.941	5.052
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(208)	(1.152)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(1.124)	(1.801)
Depreciação	(16)	(11)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	593	2.088
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	152	170
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	745	2.258
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	103	158
Outros benefícios	45	111
FGTS	12	7
	160	276
<u>Tributos</u>		
Federais	166	635
Municipais	89	74
	255	709
<u>Remuneração do capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e aluguéis	62	90
Juros	149	259
Despesas bancárias	79	122
Outros	117	
	407	471
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Prejuízo (Lucro) do exercício	(77)	802
	745	2.258

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 Assembleia 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.

O aumento do Capital Social de R\$1.000,00 para R\$1.358.000,00 da Companhia foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2015.

Até 31 de dezembro de 2020, a Companhia mantinha as seguintes emissões de CRI e CRA em vigor:

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 GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

3ª Série da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente PRATAFORTE Administração e Participações S.A. (“PRATAFORTE” ou “Cedente”), sendo a Planner Trustee DTVM Ltda. o agente fiduciário da operação;

5ª Série da 2ª 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 SLW Corretora de Valores e Cambio Ltda o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 18 de maio de 2020.

8ª e 9ª Séries da 2ª 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 Planner Corretora de Valores S.A o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 17 de setembro de 2020.

10ª Série da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“MALUÍ” ou “Cedente”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o agente fiduciário da operação.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(em milhares de reais)

Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda (“Cedente 2” ou “Cedentes”) e SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda (“Cedente 3” ou “Cedentes”), sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação.

16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”) adquiridas do cedente Família Paulista Companhia Hipotecária (“Cedente CCB”) e Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SPE Marica 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“SPE Marica” ou “Cedente Vendas”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

18ª e 19ª Séries da 2ª 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 Planner Corretora de Valores S.A o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 17 de novembro de 2020.

Série única da 1ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”) adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela PANTANAL AGRÍCOLA LTDA (“Devedora”) sendo a Planner Corretora de Valores S.A o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 25 de novembro de 2020.

Série única da 2ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”) adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela COOPAVEL COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (“Devedora”) sendo a Planner Corretora de Valores S.A o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 25 de novembro de 2020.

Série única da 3ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”), adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

Série única da 4ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”), adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S.A. (“Devedora”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

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).

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 nas Notas Explicativas nº 5 e 7.

2.6 Informações Complementares acerca da Emissão de CRI/CRA

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 Certificados de Recebíveis do Agronegócio 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 às sociedades anônimas.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras, exceto pelas reclassificações/ajustes feitos nos saldos correspondentes para estarem em conformidade com a apresentação do exercício corrente.

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, 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 e outras contas a pagar.

3.3 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.

3.4 Certificados de recebíveis imobiliários

São representados por certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de 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.

3.5 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.

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.

3.6 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 circulante.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(em milhares de reais)

	31/12/2020	31/12/2019
Bancos	14	55
Aplicação financeira Premium DI Referenciado	-	5
Aplicação financeira Artemis FI Renda Fixa Crédito Privado (a)	-	2.060
	14	2.120

(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 dos cedentes VALLE, SOCICAM IV, SKY e SPE MARICÁ 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	9.943
SOCICAM IV - CRI 27	SUBORDINADO	21	7.138
SKY CRI 3	SUBORDINADO	3	1.185
PRO-LOTES - CRI 83	SUBORDINADO	83	2.251
TOTAL		144	20.517

6 Outros passivos

	31/12/2020	31/12/2019
Fornecedores	4	8
Empréstimo Itaú - Conta Vinculada (a)	680	665
Adiantamentos Patrimônios de Afetação	234	120
Outros	146	277
	1.064	1.070

(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.

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 créditos imobiliários da 2ª Emissão das Operações Valle, Socicam IV, SKY e SPE Maricá 1 (Pró Lotes).

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(em milhares de reais)

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONÍVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO
VALLE - CRI 37	SUBORDINADO	37	9.943
SOCICAM IV - CRI 27	SUBORDINADO	21	7.138
SKY CRI 3	SUBORDINADO	3	1.185
PRO-LOTES - CRI 83	SUBORDINADO	83	2.251
TOTAL		144	20.517

8 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

Ativo

	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos Concedidos	2.125	926
	<u>2.125</u>	<u>926</u>

Passivo

	31/12/2020	31/12/2019
Dividendos a pagar	-	511
	<u>-</u>	<u>511</u>

	31/12/2020	31/12/2019
Contas a pagar	3	15
	<u>3</u>	<u>15</u>

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(em milhares de reais)

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 líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

c. Reserva de retenção de lucros

Representa a parcela do lucro apurado em 2019, 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.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de dividendos mínimos obrigatórios de exercícios anteriores foi transferido ao patrimônio líquido, devido a sua não distribuição ao longo deste exercício.

10 Receita operacional líquida

	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de estruturação	1.941	5.384
Pis	(13)	(36)
Cofins	(79)	(222)
ISS	(89)	(74)
	<u>1.760</u>	<u>5.052</u>

11 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2020	31/12/2019
Aluguel	(62)	(99)
Telefonia e informática	(55)	(43)
Despesas de viagem	(50)	(209)
Serviços administrativos	(4)	(81)
Outras despesas	(8)	(16)
	<u>(179)</u>	<u>(448)</u>

12 Serviços prestados por terceiros

	31/12/2020	31/12/2019
Publicações	(51)	(1)
Assessorias e Consultorias	(357)	(418)
Cursos e treinamentos	(5)	(5)
Seguros	(8)	(5)
Informática	(25)	(28)
Outros serviços	(678)	(1.339)
	<u>(1.124)</u>	<u>(1.796)</u>

13 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.

e. 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 2020 e 31 de dezembro de 2019, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, emissão de títulos e outros valores a receber conforme demonstrado no balanço patrimonial.

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.

14 Contingências

A Companhia, com base na avaliação de seus assessores legais, não tem

conhecimento de ações judiciais classificadas como perda provável, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

A contingência com prognóstico de perda possível está classificada como ação cível, cujo valor atualizado está em R\$ 25.005,24 (vinte e cinco mil, cinco reais e vinte e quatro centavos).

Adicionalmente, a Companhia foi citada como devedora solidária em processo trabalhista de outra Empresa do Grupo, no valor de R\$ 64.027,14, com classificação de perda possível.

15 Informações complementares - Pandemia do novo Coronavírus

A administração da Companhia, visando prestar as informações necessárias aos seus parceiros, investidores e acionistas, entende que, no momento, a crise ocasionada pela Pandemia da COVID19, não tem impacto relevante nos negócios da Companhia ou na geração de receitas recorrentes. Contudo, passado o período de quarentena social, a empresa retomou suas atividades presenciais e adotou todas as medidas necessárias de prevenção, conforme determinado pelos Órgãos Governamentais, como forma de preservar a saúde de seus colaboradores, evitando assim, qualquer risco para sua equipe.

A Companhia orientou, também, seus fornecedores a adotarem as medidas indicadas pelos Órgãos Governamentais.

Caso a situação mude, a Companhia irá reavaliar e informar pelos meios adequados, caso sejam necessárias ações ou providências para mitigar os impactos da crise em nossos negócios.

16 Eventos subsequentes

Em 19 de março de 2021, foi resgatado o saldo do CRI Anglo, no valor de R\$ 19.201.533,95, de acordo com a Ata da Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de recebíveis Imobiliários S.A., realizada em 18 de março de 2021, encerrando-se, portanto, a operação deste Patrimônio de Afetação.

De acordo com a Ata de Reunião da Diretoria, datada de 22 de março de 2021, foi aprovado e ratificado a emissão dos seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA): CRI Socicam VI, CRI Five Senses e CRA Maré.