

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Balanço patrimonial
Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018
(em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/03/2019	31/12/2018	Passivo	Nota	31/03/2019	31/12/2018
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	212	377	Dividendos a pagar	9	464	464
Emissão de títulos	5	37.232	41.622	Direitos creditórios a pagar	8	37.232	41.622
Tributos correntes a recuperar	6	170	170	Provisão de férias e 13º salário		10	17
Outros créditos		16	5	Impostos e contribuições a recolher		52	47
		<u>37.630</u>	<u>42.174</u>	Outras contas a pagar	7	883	841
						<u>38.641</u>	<u>42.991</u>
Não Circulante				Não Circulante			
Créditos contratuais		281	232	Contas a pagar		3	3
Empréstimos concedidos	9	1.691	1.522			<u>3</u>	<u>3</u>
Imobilizado		<u>21</u>	<u>23</u>				
		<u>1.993</u>	<u>1.777</u>	Patrimônio líquido			
				Capital social		1.358	1.358
				Reserva legal		203	203
				Reserva de lucros		-	-
				Prejuízos acumulados		(582)	(604)
						<u>979</u>	<u>957</u>
						<u>39.623</u>	<u>43.951</u>

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras intermediárias



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração do resultado

Em 31 de março de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

	Nota	31/03/2019	31/03/2018
Receita operacional líquida	11	602	268
Custo com emissão		(77)	(43)
Lucro bruto		525	225
Despesas operacionais			
Despesas de pessoal		(65)	(75)
Despesas gerais e administrativas		(60)	(89)
Despesas tributárias		(20)	(14)
Serviços prestados por terceiros		(315)	(126)
Depreciação		(2)	(2)
Total	12	(462)	(306)
Prejuízo antes do resultado financeiro		63	(81)
Receitas financeiras		31	9
Despesas financeiras		(65)	(24)
Lucro(Prejuízo) antes do imposto renda e contribuição social		29	(96)
Imposto de renda e contribuição social		(7)	-
Lucro (Prejuízo) do período		22	(96)



As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras intermediárias

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Demonstração do resultado abrangente
Em 31 de março de 2019 e 2018
(em milhares de reais)

	31/03/2019	31/03/2018
Prejuízo do período	22	(96)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do período	<u>22</u>	<u>(96)</u>



As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras intermediárias

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 Em 31 de março de 2019
 (em milhares de reais)

	Reservas de lucros			Lucros / Prejuízos Acumulados	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Retenção de Lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2017	1.358	203	323	(822)	1.062
Resultado do período	-	-	-	(96)	(96)
Saldo em 31 de março de 2018	1.358	203	323	(918)	966
Resultado do exercício	-	-	-	(9)	(9)
Compensação do prejuízo acumulado	-	-	(323)	323	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	1.358	203	-	(604)	957
Resultado do período	-	-	-	22	22
Saldos em 31 de março de 2019	1.358	203	-	(582)	979



As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras intermediárias

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Em 31 de março de 2019 e 2018
 (em milhares de reais)

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/Prejuízo do período	22	(96)
Depreciação	2	2
Variações nos ativos e passivos		
Aumento na emissão de títulos de CRI	4.390	-
TVM Disponível para venda	-	(5.336)
Redução em outros créditos	(11)	-
Tributos correntes a recuperar	-	(17)
Direitos creditórios a pagar	(4.390)	5.336
Impostos e contribuições a recolher	5	(16)
Contas a pagar	-	-
Outros ativos e passivos	(14)	586
Fluxo de caixa proveniente/(usado nas) das atividades operacionais	<u>4</u>	<u>459</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Imobilizado	-	1
Fluxo de caixa utilizado nas das atividades de investimento	<u>-</u>	<u>1</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de empréstimos	-	102
Empréstimos cedidos	(169)	-
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	<u>(169)</u>	<u>102</u>
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	(165)	562
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<u>377</u>	<u>3</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u><u>212</u></u>	<u><u>565</u></u>

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras intermediárias



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração dos valores adicionados

Em 31 de março de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
RECEITA		
Receita	658	297
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(77)	(43)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(349)	(126)
Depreciação	(2)	(2)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>230</u>	<u>126</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	31	9
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>261</u>	<u>135</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	51	75
Outro benefícios	13	-
FGTS	1	-
	<u>65</u>	<u>75</u>
<u>Tributos</u>		
Federais	42	14
Municipais	24	29
	<u>66</u>	<u>43</u>
<u>Remuneração da capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e alugueis	24	-
Despesas bancárias	62	24
Outros	22	89
	<u>108</u>	<u>113</u>
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Prejuízo do período	22	(96)
	<u>261</u>	<u>135</u>

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras intermediárias



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

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

(em milhares de reais)

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\$1.357.000,00 da Companhia foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2015.

Até 31 de dezembro de 2018, a Companhia mantinha as seguintes emissões de CRI em vigor:

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 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;

4ª 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 Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação.

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 SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda o agente fiduciário da operação.



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

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

(em milhares de reais)

10ª Séries 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. ("MALUI" ou "Cedente"), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o agente fiduciário da operação.

11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), adquiridas dos cedentes SKY Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda ("Cedente" 1 ou "Cedentes"), SKY Construções 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.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras**2.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras intermediárias 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 14 de maio de 2019, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia de Acionistas.

2.2 Base da mensuração

As demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias 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.



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

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

(em milhares de reais)

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras Intermediárias 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 março de 2019 e 31 de dezembro de 2018; e para a demonstração do resultado dos períodos findos em 31 de março de 2019 e de 2018.

Balanço Patrimonial –**Comparativo 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

Ativo	31/03/2019			31/12/2018		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/03/2019	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2018
Ativo total	39.623	315.323	354.946	43.951	326.090	370.041
Ativo circulante	37.630	62.302	99.932	42.174	73.706	115.880
Caixa e equivalentes de caixa	212	12.552	12.764	377	15.345	15.722
Direitos creditórios a Receber	-	-	-	-	58.361	58.361
Emissão de títulos CRI	37.232	49.750	86.982	41.622	-	41.622
Tributos correntes a recuperar	170	-	170	170	-	170
Outros créditos	17	-	17	5	-	5
Ativo Não Circulante	1.993	253.021	255.014	1.777	252.384	254.161
Direitos creditórios adquiridos	-	-	-	-	252.384	252.384
Outros créditos	282	-	282	232	-	232
Empréstimos concedidos	1.691	253.021	254.712	1.522	-	1.522
Imobilizado	21	-	21	23	-	23



REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

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

(em milhares de reais)

Passivo	31/03/2019			31/12/2018		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2018	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2018
Passivo total	39.623	315.323	354.946	43.951	326.090	370.041
Passivo circulante	38.641	54.395	93.036	42.991	63.323	106.314
Contas a pagar	1	139	140	3	123	126
Dividendos a pagar	464	-	464	464	-	464
Impostos e contribuições a recolher	52	-	52	47	-	47
Outras contas a pagar	892	3.990	4.882	855	4.424	5.279
Direitos creditórios a pagar	37.232	50.267	87.498	41.622	42.038	83.660
Garantias a liberar CP	-	-	-	-	16.738	16.738
Passivo não circulante	2	260.928	260.930	3	262.767	262.770
Contas a pagar	2	-	2	3	-	3
Garantias a liberar LP	-	7.626	7.626	-	10.152	10.152
Direitos creditórios a pagar	-	253.302	253.302	-	252.615	252.615
Patrimônio Líquido	980	-	980	957	-	957
Capital social	1.358	-	1.358	1.358	-	1.358
Reserva de retenção de lucros/legal	203	-	203	203	-	203
Prejuízos acumulados	-	580	580	-	604	604

2.6 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2019.

Pronunciamentos contábeis, orientações e interpretações novos e/ou revisados pelo CPC, que passam a vigorar a partir do exercício iniciado em 1º de janeiro de 2019:

- **CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil - O CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil, emitido pelo CPC é equivalente à norma internacional IFRS 16 – Leases, emitida em janeiro de 2016 em substituição à versão anterior da referida norma (CPC 06 (R1), equivalente à norma internacional IAS 17). O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso. Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário reconhecerá o valor de reavaliação do passivo de arrendamento como um ajuste ao ativo de direito de uso. Não há alteração substancial na contabilização dos arrendadores com base no CPC 06 (R2) em relação à contabilização atual de acordo com o CPC 06 (R1). Os arrendadores continuarão a classificar todos os arrendamentos de acordo com o mesmo princípio de classificação**