

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

NIRE 33.3.00303677

Declaração dos Diretores

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

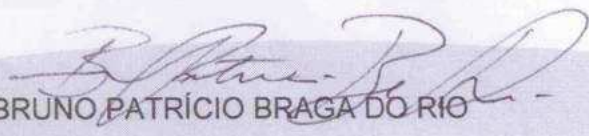
(i) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes às demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de dezembro de 2018.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2019.



RODRIGO LUIZ DA COSTA PESSANHA

Diretor de Relações com Investidores



BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO

Diretor Presidente

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

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018

Notas Explicativas REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(em milhares de reais)

Índice

Relatório do auditor independente sobre às Demonstrações financeiras	3
Balancos 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

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 2018 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 **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** em 31 de dezembro de 2018, 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 a **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 evidencia 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)

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 em conexão às suas obrigações junto ao 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:

- revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores para os saldos iniciais;
- análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2018 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos durante o exercício em questão;
- análise dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos durante o exercício corrente;
- teste de integridade dos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios separados, administrados pela **Companhia** e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos de "Caixa e equivalentes de caixa", "Aplicações financeiras", "Recebíveis", "Outros Créditos", "Certificados de Recebíveis Imobiliários circulante e não circulante", "Obrigações Fiscais";
- confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) 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) 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;

- examinamos as demonstrações contábeis individuais de cada patrimônio em separado com o objetivo de verificar se estão de acordo com as normas aplicáveis.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaborada sob a responsabilidade da administração da **Companhia** e apresentadas como informação suplementar, foi submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da **Companhia**. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outros auditores interdependentes que emitiram relatório sem modificação na opinião em 29 de março de 2018.

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

A administração da **Companhia** é a responsável por essas e outras informações que compreendem o Relatório da Administração, cuja expectativa de recebimento é posterior à data desse relatório.

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, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade 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 necessários 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, obtemos 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.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados as 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 a 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 objeto de apresentação adequada.

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, 28 de março de 2019.



MACIEL AUDITORES S/S
2 CRC RS 5.460/O-0 T-SP
LUCIANO GOMES DOS SANTOS
CRC RS 59.628/O-2
Sócio Responsável Técnico

Notas Explicativas

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Balanço patrimonial
 Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
 (em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2018	31/12/2017	Passivo	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	377	3	Dividendos a pagar	9		
Emissão de títulos	5	41.622	18.444	Direitos creditórios a pagar	8		
Tributos correntes a recuperar	6	170	149	Provisão de férias e 13º salário			
Outros créditos		5	21	Impostos e contribuições a recolher			
				Outras contas a pagar	7		
		<u>42.174</u>	<u>18.617</u>				
Não Circulante				Não Circulante			
Créditos contratuais		232	208	Contas a pagar			
Empréstimos concedidos	9	1.522	1.240				
Imobilizado		23	24				
		<u>1.777</u>	<u>1.472</u>				
				Patrimônio líquido			
				Capital social			
				Reserva legal			
				Reserva de lucros			
				Prejuízos acumulados			
		<u><u>43.951</u></u>	<u><u>20.089</u></u>				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Lucro bruto		<u>1.553</u>	<u>1.246</u>
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas - 31/12/2018 - REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S/A				
	Despesas operacionais			
Notas Explic	Despesas de pessoal		(292)	(342)
	Despesas gerais e administrativas		(391)	(521)
	Despesas tributárias		(67)	(191)
	Serviços prestados por terceiros		(841)	(1.099)
	Depreciação		(8)	(6)
	Total	12	<u>(1.599)</u>	<u>(2.159)</u>
	Prejuízo antes do resultado financeiro		<u>(46)</u>	<u>(913)</u>
	Receitas financeiras		152	189
	Despesas financeiras		(211)	(98)
	Prejuízo do exercício		<u>(105)</u>	<u>(822)</u>



As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Notas Explicativas REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(em milhares de reais)

	<u>Reservas de lucros</u>				Total
	Capital Social	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Lucros / Prejuízos Acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2016	1.358	203	781	-	2.342
Resultado do exercício	-	-	-	(822)	(822)
Pagamento de dividendos	-	-	(458)	-	(458)
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	1.358	203	323	(822)	1.062
Resultado do exercício	-	-	-	(105)	(105)
Compensação do prejuízo acumulado			(323)	323	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	1.358	203	-	(604)	957



As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(em milhares de reais)

	31/12/2018	31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro do período	(105)	(822)
Depreciação	8	6
Variações nos ativos e passivos		
Aumento na emissão de títulos de CRI	(23.178)	4.964
Redução em outros créditos	16	(17)
Tributos correntes a recuperar	(21)	(102)
Direitos creditórios a pagar	23.178	(4.964)
Impostos e contribuições a recolher	22	-
Contas a pagar	3	(10)
Outros ativos e passivos	740	440
Fluxo de caixa proveniente/(usado nas) das atividades operacionais	<u>663</u>	<u>(505)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Imobilizado	<u>(7)</u>	<u>(18)</u>
Fluxo de caixa utilizado nas das atividades de investimento	<u>(7)</u>	<u>(18)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-	(230)
Empréstimos cedidos	(282)	(1.240)
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	<u>(282)</u>	<u>(1.470)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	374	(1.993)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>3</u>	<u>1.996</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u><u>377</u></u>	<u><u>3</u></u>



As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Demonstração dos valores adicionados
 Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
 (em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
RECEITA		
Receita	1.882	1.556
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(158)	(125)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(1.148)	(1.546)
Depreciação	(8)	(6)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>568</u>	<u>(121)</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	152	190
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>720</u>	<u>69</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	183	211
Outro benefícios	61	78
FGTS	8	8
	<u>251</u>	<u>297</u>
<u>Tributos</u>		
Federais	207	359
Municipais	82	90
	<u>289</u>	<u>449</u>
<u>Remuneração da capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e aluguéis	83	74
Despesas bancárias	83	-
Outros	118	71
	<u>284</u>	<u>145</u>
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Prejuízo do período	(105)	(822)
	<u>720</u>	<u>69</u>



As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(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.



Notas Explicativas REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(em milhares de reais)

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 Cambio Ltda o agente fiduciário da operação.

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. (“MALUÍ” 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.



Notas Explicativas REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(em milhares de reais)

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 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 fevereiro de 2019, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia relativo ao exercício de 2018 e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia 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.



Notas Explicativas REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(em milhares de reais)

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.

2.6 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2018.

Uma série de novas normas passaram a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2018. A Companhia não adotou de forma antecipada essas alterações na preparação das demonstrações financeiras do exercício de 2017.

I- CPC 48/IFRS 9 Instrumentos Financeiros

O CPC 48/IFRS 9 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38/IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A companhia avaliou e não identificou efeito inicial na aplicação da norma.

- (i) Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros

O CPC 48/IFRS 9 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, VJORA e VJR. A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48/IFRS 9 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

