

# Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017

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

**2ª Emissão de CRI – 3ª Série**

**planner** 

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs .....	5
EVENTOS REALIZADOS – 2017 .....	5
AGENDA DE EVENTOS – 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	7
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	7
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
GARANTIA.....	9
DECLARAÇÃO .....	9

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20.040-007/ Rio de Janeiro-RJ
<b>Telefone / Fax:</b>	(21) 2460-0200
<b>D.R.I.:</b>	Rodrigo Luiz da Costa Pessanha
<b>CNPJ:</b>	13.349.677/0001.81
<b>Auditor:</b>	Crowe Horwath Brasil
<b>Atividade:</b>	Atividades de Securitização de recebíveis
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

---

## CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

### Registro CVM nº:

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta restrita

### Número da Emissão:

2ª Emissão

### Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

### Código do Ativo:

14D0105134

### Data de Emissão:

28 de abril de 2014

### Data de Vencimento:

15 de maio de 2024

### Quantidade de CRI's:

29 (vinte e nove) CRI

### Número de Séries:

Única

### Valor Total da Emissão:

R\$29.960.025,28 (vinte e nove milhões, novecentos e sessenta mil, vinte e cinco reais e vinte e oito centavos)

**Valor Nominal:**

R\$ 1.033.104,32 (um milhão, trinta e três mil, cento e quatro reais e trinta e dois centavos)

**Forma:**

Os Certificados são emitidos na forma escritural

**Regime Fiduciário:**

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculadas pelo Termo, incluindo a Conta Centralizadora.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001

**Negociação:**

Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, observado o disposto na Cláusula 2.7.1. do Termo de Securitização

**Atualização do Valor Nominal:**

O saldo devedor unitário dos CRI com atualização monetária pelo IGP-M/FGV

**Pagamento da Atualização:**

Será pago na mesma periodicidade da Remuneração

**Remuneração:**

12,68% (doze virgula sessenta e oito centésimos por cento), calculado na fórmula da cláusula 5.2. do Termo de Securitização

**Pagamento da Remuneração:**

O Pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de julho de 2014 e o último na Data de Vencimento

**Amortização:**

Os CRI serão objeto de amortização mensal, sendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2014 e o último na Data de Vencimento

**Fundo de Amortização:**

Não se aplica à presente emissão

**Repactuação:**

Não se aplica à presente emissão

**Recompra Facultativa:**

A Cedente poderá, a qualquer momento, recomprar a totalidade dos Creditórios Imobiliários da Emissora, no estado em que se encontrarem, mediante requerimento formal nesse sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI's serão utilizados para o pagamento do Preço Global de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, constituição de Reserva de Liquidez, da Reserva de Infraestrutura e da Reserva de Hipoteca, bem como para pagamento das despesas da Operação.

**ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS**

Não foram realizadas Assembleias de Titulares de CRI no exercício de 2017.

**PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 951.925,081625	R\$ 4.900,418935	R\$ 956.825,500560	R\$ 27.747.939,52
31/12/2016	R\$ 1.010.934,861718	R\$ 5.204,195618	R\$ 1.016.139,057337	R\$ 29.468.032,66

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
29	-	-	29

**EVENTOS REALIZADOS – 2017**

Data	Evento	Valor Unitário
15/01/2017	Remuneração	R\$ 10.107,458169
15/01/2017	Amortização	R\$ 7.097,987298
15/02/2017	Remuneração	R\$ 10.036,491569
15/02/2017	Amortização	R\$ 7.168,953900
15/03/2017	Remuneração	R\$ 9.964,815436
15/03/2017	Amortização	R\$ 7.240,630036
15/04/2017	Remuneração	R\$ 9.892,422676
15/04/2017	Amortização	R\$ 7.313,022799
15/05/2017	Remuneração	R\$ 10.149,946709
15/05/2017	Amortização	R\$ 7.634,849132
15/06/2017	Remuneração	R\$ 10.073,612494
15/06/2017	Amortização	R\$ 7.711,183349
15/07/2017	Remuneração	R\$ 9.996,515081
15/07/2017	Amortização	R\$ 7.788,280766
15/08/2017	Remuneração	R\$ 9.918,646837
15/08/2017	Amortização	R\$ 7.866,149012
15/09/2017	Remuneração	R\$ 9.840,000057
15/09/2017	Amortização	R\$ 7.944,795796
15/10/2017	Remuneração	R\$ 9.760,566956
15/10/2017	Amortização	R\$ 8.024,228900
15/11/2017	Remuneração	R\$ 9.680,339672
15/11/2017	Amortização	R\$ 8.104,456187

15/12/2017	Remuneração	R\$ 9.599,310265
15/12/2017	Amortização	R\$ 8.185,485597

#### AGENDA DE EVENTOS – 2018

Data	Evento
15/01/2018	Remuneração
15/01/2018	Amortização
15/02/2018	Remuneração
15/02/2018	Amortização
15/03/2018	Remuneração
15/03/2018	Amortização
15/04/2018	Remuneração
15/04/2018	Amortização
15/05/2018	Remuneração
15/05/2018	Amortização
15/06/2018	Remuneração
15/06/2018	Amortização
15/07/2018	Remuneração
15/07/2018	Amortização
15/08/2018	Remuneração
15/08/2018	Amortização
15/09/2018	Remuneração
15/09/2018	Amortização
15/10/2018	Remuneração
15/10/2018	Amortização
15/11/2018	Remuneração
15/11/2018	Amortização
15/12/2018	Remuneração
15/12/2018	Amortização

#### OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

#### EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	3ª e 4ª Séries
Valor da Emissão:	R\$65.446.357,81 (sessenta e cinco milhões quatrocentos e

	quarenta e seis mil trezentos e cinquenta e sete reais e oitenta e um centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	217 (duzentos e dezessete) Certificados, sendo 199 (cento e noventa e nove) CRI Senior e 18 (dezoito) CRI Subordinados.
Prazo de Vencimento:	15 de maio de 2023, sendo prorrogáveis por até 05 (cinco) anos, conforme cláusula 2.5. do Termo de Securitização
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: (i) Aval, nos termos da CCI; (ii) Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários; (iii) Hipoteca; (iv) Fiança; (v) Reserva de Infraestrutura; (vi) Reserva de Liquidez; (vii) Garantia de Recompra e/ou Substituição; e (viii) CRI Subordinado ao CRI Sênior.
Remuneração:	Para os CRI Sênior, de 9% (nove por cento) ao ano base de 360 dias, e para os CRI Subordinados de 20% (vinte por cento) ao ano base 360 dias.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2017, com efeitos relevantes para os titulares dos CRI.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>25.455</b>	<b>97,74%</b>	<b>18.617</b>	<b>92,67%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.996	7,66%	3	0,01%
Emissão de Títulos	23.408	89,88%	18.444	91,81%
Tributos correntes a recuperar	47	0,18%	149	0,74%
Outros créditos	4	0,02%	21	0,10%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>588</b>	<b>2,26%</b>	<b>1.472</b>	<b>7,33%</b>
Créditos Contratuais	576	2,21%	208	1,04%
Empréstimos Concedidos	0	-	1.240	6,17%
Imobilizado	12	0,05%	24	0,12%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>26.043</b>	<b>100%</b>	<b>20.089</b>	<b>100%</b>

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>23.698</b>	<b>91,00%</b>	<b>19.027</b>	<b>94,71%</b>
Contas a pagar	7	0,03%	0	-
Dividendos a pagar	236	0,91%	464	2,31%



## RELATÓRIO ANUAL 2017

Direitos Creditórios a Pagar	23.408	89,88%	18.444	91,81%
Provisão de Férias e 13º Salário	1	0,00%	6	0,03%
Impostos e contribuições a recolher	25	0,10%	25	0,12%
Outras contas a pagar	21	0,08%	88	0,44%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3</b>	<b>0,01%</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Outras Obrigações	3	0,01%	0	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.342</b>	<b>8,99%</b>	<b>1.062</b>	<b>5,29%</b>
Capital social	1.358	5,21%	1.358	6,76%
Reserva Legal	203	0,78%	203	1,01%
Reserva de Lucros	781	3,00%	323	1,61%
Lucro/Prejuízo no Período	0	-	-822	-4,09%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>26.043</b>	<b>100%</b>	<b>20.089</b>	<b>100%</b>

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	AV%	2017	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	4.674	222,89%	1.371	110,03%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.577	-122,89%	-125	-10,03%
<b>(=) Resultado Bruto</b>	<b>2.097</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.246</b>	<b>100,00%</b>
Despesas de pessoal	-219	-10,44%	-342	-27,45%
Despesas com vendas	-10	-0,48%	0	-
Despesas gerais e administrativas	-269	-12,83%	-521	-41,81%
Despesas tributárias	-37	-1,76%	-191	-15,33%
Serviços prestados por terceiros	-784	-37,39%	-1.099	-88,20%
Depreciação	-2	-0,10%	-6	-0,48%
<b>(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b>	<b>776</b>	<b>37,01%</b>	<b>-913</b>	<b>-73,27%</b>
(+) Receitas Financeiras	642	30,62%	189	15,17%
(-) Despesas Financeiras	-67	-3,20%	-98	-7,87%
<b>(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro</b>	<b>1.351</b>	<b>64,43%</b>	<b>-822</b>	<b>-65,97%</b>
Imposto de renda e contribuição social	-435	-20,74%	0	-
<b>(=) Resultado Líq. Operações Continuadas</b>	<b>916</b>	<b>43,68%</b>	<b>-822</b>	<b>-65,97%</b>
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	0	-	0	-
<b>(=) Lucro/Prejuízo do período</b>	<b>916</b>	<b>44%</b>	<b>-822</b>	<b>-66%</b>

### COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

#### Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,10 em 2016 e 1,05 em 2017

Liquidez Corrente: de 1,07 em 2016 e 0,98 em 2017

Liquidez Seca: de 1,07 em 2016 e 0,98 em 2017

Liquidez Imediata: de 0,08 em 2016 e 0,00 em 2017

#### Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 1012,00% em 2016 e 1791,62% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 99,99% em 2016 para 100,00% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 0,51% em 2016 para 2,26% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 25,07% em 2016 e 138,61% em 2017.



### **Rentabilidade:**

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 3,52% enquanto que a de 2017 resultou em -4,09%. A Margem Líquida foi de 19,60% em 2016 contra -59,96% em 2017. O Giro do Ativo foi de 0,18 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,07. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 39,11% em 2016 contra -77,40% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, que manteve atualizado seu registro perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA. Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas, mas com a seguinte ênfase:

*“Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 18 às demonstrações contábeis, que apresenta as demonstrações contábeis fiduciárias referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da companhia, cuja apresentação é prevista para companhias securitizadoras, conforme requerido na Instrução CVM nº 480/09 e na Lei nº 9.514/97. Essas demonstrações contábeis fiduciárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo “Base para opinião” e estão sumarizados no parágrafo “Principais assuntos de auditoria” no subitem “Demonstrações contábeis fiduciárias”. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.”*

### **GARANTIA**

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (ix) Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (x) Fundo de Reserva;
- (xi) Coobrigação integral da Cedente pelo adimplemento das obrigações do Devedor;
- (xii) Fiança;
- (xiii) Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

### **DECLARAÇÃO**

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2018.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”*

*“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI”*

*“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”*