

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

2ª Emissão de CRI – 3ª Série

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	4
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	4
EVENTOS REALIZADOS – 2018	5
AGENDA DE EVENTOS – 2019.....	5
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	6
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	7
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	Erro! Indicador não definido.
GARANTIA.....	8
DECLARAÇÃO.....	8

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Endereço da Sede:	Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20.040-007/ Rio de Janeiro-RJ
Telefone / Fax:	(21) 2460-0200
D.R.I.:	Rodrigo Luiz da Costa Pessanha
CNPJ:	13.349.677/0001.81
Auditor:	Crowe Horwath Brasil
Atividade:	Atividades de Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	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 foram integralmente utilizados, conforme declarado pela Emissora, para o pagamento do Preço de Cessão, e a constituição das reservas, bem como pagamento das despesas da operação, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Não foram realizadas Assembleias de Titulares de CRI no exercício de 2018.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$ 863.054.44933392	R\$ 4.442.92145194	R\$ 867.497.37078586	R\$ 25.157.423.75
31/12/2017	R\$ 951.925.08162490	R\$ 4.900.41893539	R\$ 956.825.50056029	R\$ 27.747.939.52

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
29	-	-	29

EVENTOS REALIZADOS – 2018

Data	Evento	Valor Unitário
15/01/2018	Remuneração	R\$ 9.517,47071634
15/01/2018	Amortização	R\$ 8.267,32514897
15/02/2018	Remuneração	R\$ 9.434,81292475
15/02/2018	Amortização	R\$ 8.349,98294378
15/03/2018	Remuneração	R\$ 9.351,32870978
15/03/2018	Amortização	R\$ 8.433,46716200
15/04/2018	Remuneração	R\$ 9.267,00980874
15/04/2018	Amortização	R\$ 8.517,78606632
15/05/2018	Remuneração	R\$ 9.355,04791920
15/05/2018	Amortização	R\$ 8.765,22807711
15/06/2018	Remuneração	R\$ 9.267,41202941
15/06/2018	Amortização	R\$ 8.852,86397032
15/07/2018	Remuneração	R\$ 9.178,89994456
15/07/2018	Amortização	R\$ 8.941,37605861
15/08/2018	Remuneração	R\$ 9.089,50290435
15/08/2018	Amortização	R\$ 9.030,77310230
15/09/2018	Remuneração	R\$ 8.999,21206087
15/09/2018	Amortização	R\$ 9.121,06394930
15/10/2018	Remuneração	R\$ 8.908,01847777
15/10/2018	Amortização	R\$ 9.212,25753595
15/11/2018	Remuneração	R\$ 8.815,91312933
15/11/2018	Amortização	R\$ 9.304,36288797
15/12/2018	Remuneração	R\$ 8.722,88689961
15/12/2018	Amortização	R\$ 9.397,38912132

AGENDA DE EVENTOS – 2019

Data	Evento
15/01/2019	Remuneração
15/01/2019	Amortização
15/02/2019	Remuneração
15/02/2019	Amortização
15/03/2019	Remuneração
15/03/2019	Amortização
15/04/2019	Remuneração
15/04/2019	Amortização
15/05/2019	Remuneração
15/05/2019	Amortização
15/06/2019	Remuneração
15/06/2019	Amortização
15/07/2019	Remuneração
15/07/2019	Amortização
15/08/2019	Remuneração
15/08/2019	Amortização
15/09/2019	Remuneração

15/09/2019	Amortização
15/10/2019	Remuneração
15/10/2019	Amortização
15/11/2019	Remuneração
15/11/2019	Amortização
15/12/2019	Remuneração
15/12/2019	Amortização

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018, 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 fomos informados pela Emissora da ocorrência de alterações estatutárias no exercício social de 2018, com efeitos relevantes para os titulares dos CRI.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
ATIVO CIRCULANTE	18.617	92,67%	42.174	95,96%
Caixa e equivalentes de caixa	3	0,01%	377	0,86%
Emissão de títulos	18.444	91,81%	41.622	94,70%
Tributos correntes a recuperar	149	0,74%	170	0,39%
Outros créditos	21	0,10%	5	0,01%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.472	7,33%	1.777	4,04%
Créditos contratuais	208	1,04%	232	0,53%
Empréstimos concedidos	1.240	6,17%	1.522	3,46%
Imobilizado	24	0,12%	23	0,05%
TOTAL DO ATIVO	20.089	100%	43.951	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	19.027	94,71%	42.991	97,82%
Dividendos a pagar	464	2,31%	464	1,06%
Direitos creditórios a pagar	18.444	91,81%	41.622	94,70%
Provisão de férias e 13º salário	6	0,03%	17	0,04%
Impostos e contribuições a recolher	25	0,12%	47	0,11%
Outras contas a pagar	88	0,44%	841	1,91%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	0	-	3	0,01%
Contas a pagar	0	-	3	0,01%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.062	5,29%	957	2,18%
Capital social	1.358	6,76%	1.358	3,09%
Reserva legal	203	1,01%	203	0,46%
Reserva de lucros	323	1,61%	0	-
Prejuízos acumulados	-822	-4,09%	-604	-1,37%
TOTAL DO PASSIVO	20.089	100%	43.951	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita operacional líquida	1.371	110,03%	1.711	110,17%
Custo das mercadorias e produtos vendidos	-125	-10,03%	-158	-10,17%
(=) Lucro Bruto	1.246	100,00%	1.553	100,00%
Despesas de pessoal	-342	-27,45%	-292	-18,80%
Despesas gerais e administrativas	-521	-41,81%	-391	-25,18%
Despesas tributárias	-191	-15,33%	-67	-4,31%
Serviços prestados por terceiros	-1.099	-88,20%	-841	-54,15%
Depreciação	-6	-0,48%	-8	-0,52%
Resultado antes do resultado financeiro e impostos	-913	-73,27%	-46	-2,96%
Receitas financeiras	189	15,17%	152	9,79%
Despesas financeiras	-98	-7,87%	-211	-13,59%
Resultado antes dos impostos	-822	-65,97%	-105	-6,76%
Imposto de renda e contribuição social	0	-	0	-
Lucro líquido do exercício	-822	-65,97%	-105	-6,76%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,05 em 2017 e 1,02 em 2018
Liquidez Corrente: de 0,98 em 2017 e 0,98 em 2018
Liquidez Seca: de 0,98 em 2017 e 0,98 em 2018
Liquidez Imediata: de 0,00 em 2017 e 0,01 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 1791,62% em 2017 e 4492,58% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 100,00% em 2017 para 99,99% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 2,26% em 2017 para 2,40% em 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 138,61% em 2017 e 185,10% em 2018.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de -4,09% enquanto que a de 2018 resultou em -0,24%. A Margem Líquida foi de -59,96% em 2017 contra -6,14% em 2018. O Giro do Ativo foi de 0,07 em 2017 enquanto em 2018 foi de 0,04. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -77,40% em 2017 contra -10,97% em 2018.

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 2018.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Maciel Auditores S.S., cujo parecer não apresentou ressalvas.

GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (i) Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (ii) Fundo de Reserva;
- (iii) Coobrigação integral da Cedente pelo adimplemento das obrigações do Devedor;
- (iv) Fiança;
- (v) Regime Fiduciário, com conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

Fundo de Reserva

Foi constituído, na Conta Vinculada, um Fundo de Reserva, que deverá ser retido o valor correspondente a próxima parcela de remuneração e amortização do CRI.

Fiança

Os CRI contam com a fiança prestada pelo Sr. Ney Robinson Suassuna e pela N.A.P. – Negócios, Administração e Participações Ltda. A garantia fidejussória foi devidamente constituída e permanece inalterada, suficiente e exequível dentro dos limites da garantia fidejussória, por parte do Sr. Ney Robinson Suassuna. Informamos que não recebemos as informações financeiras atualizadas da N.A.P. – Negócios, Administração e Participações Ltda.

A fiança pode ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência, sua análise não contempla análise de todo o passivo das garantidoras.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 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 2019.



"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 2018 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"