Russell Bedford
taking you further

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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.

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Patrimônio em separado
CRI – SOCICAM II

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as Demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	8
Demonstração dos resultados	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da
REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras vinculadas ao **Patrimônio Separado – CRI SOCICAM II** ("Patrimônio Separado"), administrado **pela REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado 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 financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei n.º 9.514/1997, e também consideram as disposições previstas na ICVM n.º 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.7.

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 financeiras". Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, 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.

Ênfases

Liquidação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – descontinuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1, de que conforme previsto no Termo de Securitização, o terceiro trimestre (1º/7/2019 à 30/9/2019) foi o trimestre previsto para a liquidação da operação, com isso, todos os créditos atrelados a operação foram liquidados. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2.7 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/1997 e do Art. 25-A da ICVM n.º 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2019 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) 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) 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;

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos CRI até sua liquidação, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício de 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei n.º 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na ICVM n.º 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei n.º 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluímos 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 do Patrimônio Separado. 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Russell Bedford
taking you further

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de abril de 2020.

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

ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091

Assinado de forma digital por ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2, ou=AC SOLUTI, ou=AC SOLUTI Multipla, ou=03151200000133, ou=Certificado PF A3, cn=ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091
Dados: 2020.04.30 15:40:22 -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
Patrimônio em separado – CRI SOCICAM II
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	1.613
Direitos creditórios a receber - CP	5	-	5.745
		-	**7.358**
		-	**7.358**

Passivo	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Circulante			
Obrigações por emissão - CRI	6	-	5.745
Outras valores a pagar		-	288
		-	6.033
Não Circulante			
Garantias a liberar		-	1.325
		-	1.325
		-	**7.358**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas Financeiras		
Receita atualização	-	7
Receita variação monetária	29	(318)
Receita de juros	93	(815)
Despesas Financeiras		
Juros	(93)	807
Atualizações monetárias	(29)	320
Resultado do exercício	**-**	**-**

A Empresa não apresentou resultados abrangentes.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios
Patrimônio em separado – CRI SOCICAM II
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(em milhares de reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Recebimentos - Arrecadação	20.570	34.424
Aporte Socicam	5.725	-
Rendimentos líquidos aplicação financeira		18
Distribuição Socicam	(8.576)	(34.193)
Pagamentos serviços de trustee	(35)	(41)
Transferência Socicam III	(4.698)	-
Tarifa de cobrança	(10)	(15)
Resgate Fundo de reserva	(1.279)	-
Despesas da operação	(238)	-
Pagamento CRI	(13.072)	(291)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**(1.613)**	**(98)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.613	1.711
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	1.613
Redução líquido de caixa e equivalente de caixa	(1.613)	(98)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

4ª Série da 2ª Emissão – CRI Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda

O valor total de emissão foi de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), administrado pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 17 de setembro de 2014 com a Pentágono S.A. Distribuidora de Valores Mobiliários S.A. ("Termo de Securitização"). Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão de CRI da Companhia ("Créditos Imobiliários"), cuja cedente foi a Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 43.217.280/0001-05.

No âmbito da 4ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário, e garantias, incluindo 1 (uma) Conta Vinculada no Banco Itaú, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados por Cédula de Crédito Imobiliário, bem como seus acessórios, a Conta Vinculada, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRI da 4ª Série da 2ª Emissão não foram objeto de classificação de risco.

Durante o exercício não houve pré-pagamento que impactasse no resultado e/ou rentabilidade dos investidores.

Informações sobre lastro das emissões realizadas.

	CRI Sênior
a) Nº da série	4ª
b) Data de Emissão	25 de setembro de 2014

c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R$ 25.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R$ 1.000.000,00
f) Carência	Não
g) Prazo	60 meses
h) Início de pagamento da Amortização	20 de outubro de 2014
i) Início de pagamento da Remuneração	20 de outubro de 2014
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal
m) Vencimento Final	20 de setembro de 2019
n) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural
o) Periodicidade e Índice de Atualização	Mensal pelo IPCA
p) Remuneração	9,00% ao ano [base 360 dias]
q) Lastro	Créditos Imobiliários, que são representados por Cédula de Crédito Imobiliário.
r) Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.
s) Critérios de revolvência de direitos creditórios	não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRI.
t) Normas de utilização de derivativos:	Não há utilizações de derivativos para operações de CRI.
u) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica

Informações sobre prestadores de serviços

CUSTOS RECORRENTES	Prestador do Serviço	Periodicidade
Agente fiduciário	Pentágono	Anual
Custódia da Escritura de Emissão das CCIs	Pentágono	Anual

Agente de Garantia	Pentágono	Mensal
Administração do CRI	REIT	Mensal

Liquidação dos CRI:

Conforme previsto no Termo de Securitização, o terceiro trimestre (01/07/2019 à 30/09/2019) é o trimestre previsto para a liquidação da operação, com isso, todos os créditos atrelados a operação foram liquidados.

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 22 de abril de 2020, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia relativo ao exercício de 2019 e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembléia 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.

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 na Nota Explicativa nº 8 e 9.

2.6 Novas normas e interpretações efetivas

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

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.

- **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.

O CPC 48/IFRS 9 elimina as categorias antigas do CPC 38/IAS 39 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. De acordo com o IFRS 9, os derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

O CPC 48/IFRS 9 retém em grande parte os requerimentos existentes no CPC 38/IAS 39 para a classificação e mensuração de passivos financeiros.

II- CPC 47 / IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes

A Companhia avaliou o ativo de contrato e optou por não adotar inicialmente o CPC 47 / IFRS 15 usando o método de efeito cumulativo, com aplicação da norma na data inicial (ou seja, 1º de janeiro de 2018).

III- 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 do CPC 06 (R1), distinguindo entre dois tipos de arrendamento: operacionais e financeiros. O CPC 06 (R2), que vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, exige que os arrendatários e os arrendadores façam divulgações mais abrangentes do que as previstas no CPC 06 (R1).

A Companhia não possui contratos de arrendamentos. Desta forma, não ocorreram impactos significativos nas demonstrações financeiras com a adoção do CPC 06 (R2).

IV- Melhorias anuais - Ciclo 2015-2017 - CPC 32 - Tributos sobre o lucro

As alterações esclarecem que as consequências do imposto de renda sobre dividendos estão vinculadas mais diretamente a transações ou eventos passados que geraram lucros distribuíveis do que às distribuições aos titulares. Portanto, a entidade reconhece as consequências do imposto de renda sobre dividendos no resultado, outros resultados abrangentes ou patrimônio líquido conforme o lugar em que a entidade originalmente reconheceu estas transações ou eventos passados. Embora o CPC tenha sido atualizado pela revisão nº 13, pela legislação tributária brasileira essa melhoria não é aplicável à Companhia.

V- Interpretação IFRIC 23 - Incerteza sobre o tratamento do imposto de renda

A Interpretação (ainda sem correspondência equivalente emitida pelo CPC no Brasil, mas que será emitida como ICPC 22) trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: (i) se a

entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente; (ii) as suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; (iii) como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e (iv) como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A Companhia não tem nenhum tratamento tributário incerto, mantendo uma conduta conservadora, atendendo regularmente a todas as legislações vigentes.

2.7 Informações Complementares Acerca da Emissão de CRI

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,, destacamos o art. 34 dessa ICVM que acrescentou à instrução CVM n° 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, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedade anônimas.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, exceto pelas reclassificações/ajustes feitos nos saldos correspondentes para estarem em conformidade com a apresentação do exercício corrente, conforme descrito abaixo e na Nota Explicativa no 2.5

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. 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 e certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Aplicações financeiras
As aplicações financeiras que não se enquadram na classificação de equivalente de caixa devem ser classificadas como títulos e valores mobiliários a valor justo reconhecido como contrapartida no resultado (títulos para negociação).

Quando aplicável, os custos incrementais diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo financeiro são adicionados ao montante originalmente reconhecido, exceto pelos títulos para negociação, os quais são registrados pelo valor justo com contrapartida no resultado.

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.

Certificados de recebíveis imobiliários
São representados por certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir 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 n° 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.

Passivos financeiros e não-derivativos
Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.
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.

3.3 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.

3.4 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Bancos	-	288
Aplicações financeiras (a)	-	1.325
	-	**1.613**

(a) Aplicação Fundo ITAÚ PREMIUM RENDA FIXA - ITAÚ, Composto por títulos públicos ou privados, atrelados à variação da taxa de juros (Selic), de índices de inflação, ou ambos.

5 Emissão de títulos – Direitos Creditórios

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de recebíveis imobiliários adquiridos do cedente SOCICAM II registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

	31/12/2019	31/12/2018
Direitos creditórios a receber - CP	-	5.745
Direitos creditórios a receber - LP	-	-
	-	**5.745**

6 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário objeto do lastro dos certificados de crédito imobiliário da 2ª Emissão das Operações SOCICAM II.

	31/12/2019	31/12/2018
Obrigação por emissão CRI Senior - CP	-	5.745
Obrigação por emissão CRI Senior - LP	-	-
	-	**5.745**

7 Contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2019 e 31 de dezembro de 2018.

8 Direitos creditórios adquiridos

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com coobrigação do cedente.

Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados 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 patrimonio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

9 Obrigação por emissão de CRI

Os CRI foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum

da Companhia e controlados individualmente ("Patrimônios Fiduciários"). O acompanhamento desses CRI é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à emissora, quanto à cedente e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos termos dos CRI, bem como, consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível imobiliário, pois são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRI.

10 Relacionamento com os Auditores Independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além de auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto a empresa Russell Bedford Brasil, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado, e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

* * *

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO

DIRETOR PRESIDENTE

SAMUEL ALBINO DA SILVA
DIRETOR DE REL. COM INVESTIDORES

RONALDO BORGES ANDRADE
CRC/RJ 05.1927/O-8