

EXERCÍCIO 2019

# RELATÓRIO ANUAL

---

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*2ª Emissão de CRI – 3ª Série*

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	9
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	9
POSIÇÃO DOS CRIs.....	9
EVENTOS REALIZADOS – 2019.....	9
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	10
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	10
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	10
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	10
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	10
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	10
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19.....	10
GARANTIA.....	11
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	11
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	11
REGIME FIDUCIÁRIO.....	11
PATRIMÔNIO SEPARADO.....	11
DECLARAÇÃO.....	12

**EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
<b>CNPJ:</b>	13.349.677/0001.81
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA**

**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

**Número da Emissão:**

2ª Emissão

**Séries:**

Única

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

14D0105134

**Coordenador Líder:**

Não aplicável à presente Emissão

**Data de Emissão:**

28 de abril de 2014

**Data de Vencimento:**

15 de maio de 2024

**Quantidade:**

29 (vinte e nove)

**Valor Total das Séries:**

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:**

Escritural

**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 CRI será atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV

**Pagamento da Atualização:**

<b>Data de Pagamento da Atualização</b>	15/07/2014	15/09/2014
15/06/2014	15/08/2014	15/10/2014

## RELATÓRIO ANUAL 2019

---

15/11/2014
15/12/2014
15/01/2015
15/02/2015
15/03/2015
15/04/2015
15/05/2015
15/06/2015
15/07/2015
15/08/2015
15/09/2015
15/10/2015
15/11/2015
15/12/2015
15/01/2016
15/02/2016
15/03/2016
15/04/2016
15/05/2016
15/06/2016
15/07/2016
15/08/2016
15/09/2016
15/10/2016
15/11/2016
15/12/2016
15/01/2017

15/02/2017
15/03/2017
15/04/2017
15/05/2017
15/06/2017
15/07/2017
15/08/2017
15/09/2017
15/10/2017
15/11/2017
15/12/2017
15/01/2018
15/02/2018
15/03/2018
15/04/2018
15/05/2018
15/06/2018
15/07/2018
15/08/2018
15/09/2018
15/10/2018
15/11/2018
15/12/2018
15/01/2019
15/02/2019
15/03/2019
15/04/2019

15/05/2019
15/06/2019
15/07/2019
15/08/2019
15/09/2019
15/10/2019
15/11/2019
15/12/2019
15/01/2020
15/02/2020
15/03/2020
15/04/2020
15/05/2020
15/06/2020
15/07/2020
15/08/2020
15/09/2020
15/10/2020
15/11/2020
15/12/2020
15/01/2021
15/02/2021
15/03/2021
15/04/2021
15/05/2021
15/06/2021
15/07/2021

15/08/2021
15/09/2021
15/10/2021
15/11/2021
15/12/2021
15/01/2022
15/02/2022
15/03/2022
15/04/2022
15/05/2022
15/06/2022
15/07/2022

15/08/2022
15/09/2022
15/10/2022
15/11/2022
15/12/2022
15/01/2023
15/02/2023
15/03/2023
15/04/2023
15/05/2023
15/06/2023
15/07/2023

15/08/2023
15/09/2023
15/10/2023
15/11/2023
15/12/2023
15/01/2024
15/02/2024
15/03/2024
15/04/2024
15/05/2024

**Remuneração:**

12,68% a.a.

**Início da Rentabilidade:**

A partir da data de emissão

**Pagamento da Remuneração:**

Data de Pagamento da Remuneração
15/06/2014
15/07/2014
15/08/2014
15/09/2014
15/10/2014
15/11/2014
15/12/2014
15/01/2015
15/02/2015
15/03/2015

15/04/2015
15/05/2015
15/06/2015
15/07/2015
15/08/2015
15/09/2015
15/10/2015
15/11/2015
15/12/2015
15/01/2016
15/02/2016

15/03/2016
15/04/2016
15/05/2016
15/06/2016
15/07/2016
15/08/2016
15/09/2016
15/10/2016
15/11/2016
15/12/2016
15/01/2017

## RELATÓRIO ANUAL 2019

---

15/02/2017
15/03/2017
15/04/2017
15/05/2017
15/06/2017
15/07/2017
15/08/2017
15/09/2017
15/10/2017
15/11/2017
15/12/2017
15/01/2018
15/02/2018
15/03/2018
15/04/2018
15/05/2018
15/06/2018
15/07/2018
15/08/2018
15/09/2018
15/10/2018
15/11/2018
15/12/2018
15/01/2019
15/02/2019
15/03/2019
15/04/2019

15/05/2019
15/06/2019
15/07/2019
15/08/2019
15/09/2019
15/10/2019
15/11/2019
15/12/2019
15/01/2020
15/02/2020
15/03/2020
15/04/2020
15/05/2020
15/06/2020
15/07/2020
15/08/2020
15/09/2020
15/10/2020
15/11/2020
15/12/2020
15/01/2021
15/02/2021
15/03/2021
15/04/2021
15/05/2021
15/06/2021
15/07/2021

15/08/2021
15/09/2021
15/10/2021
15/11/2021
15/12/2021
15/01/2022
15/02/2022
15/03/2022
15/04/2022
15/05/2022
15/06/2022
15/07/2022
15/08/2022
15/09/2022
15/10/2022
15/11/2022
15/12/2022
15/01/2023
15/02/2023
15/03/2023
15/04/2023
15/05/2023
15/06/2023
15/07/2023
15/08/2023
15/09/2023
15/10/2023

## RELATÓRIO ANUAL 2019

15/11/2023
15/12/2023
15/01/2024

15/02/2024
15/03/2024
15/04/2024

15/05/2024
------------

### Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
15/06/2014	0.4348%
15/07/2014	0.4410%
15/08/2014	0.4474%
15/09/2014	0.4539%
15/10/2014	0.4605%
15/11/2014	0.4673%
15/12/2014	0.4742%
15/01/2015	0.4812%
15/02/2015	0.4884%
15/03/2015	0.4957%
15/04/2015	0.5031%
15/05/2015	0.5107%
15/06/2015	0.5185%
15/07/2015	0.5264%
15/08/2015	0.5345%
15/09/2015	0.5427%
15/10/2015	0.5511%
15/11/2015	0.5597%
15/12/2015	0.5685%
15/01/2016	0.5775%
15/02/2016	0.5866%
15/03/2016	0.5960%

15/04/2016	0.6056%
15/05/2016	0.6153%
15/06/2016	0.6253%
15/07/2016	0.6356%
15/08/2016	0.6460%
15/09/2016	0.6567%
15/10/2016	0.6677%
15/11/2016	0.6789%
15/12/2016	0.6904%
15/01/2017	0.7021%
15/02/2017	0.7142%
15/03/2017	0.7265%
15/04/2017	0.7391%
15/05/2017	0.7521%
15/06/2017	0.7653%
15/07/2017	0.7790%
15/08/2017	0.7929%
15/09/2017	0.8072%
15/10/2017	0.8220%
15/11/2017	0.8371%
15/12/2017	0.8526%
15/01/2018	0.8685%
15/02/2018	0.8849%

## RELATÓRIO ANUAL 2019

15/03/2018	0,9017%
15/04/2018	0,9190%
15/05/2018	0,9368%
15/06/2018	0,9551%
15/07/2018	0,9739%
15/08/2018	0,9934%
15/09/2018	1,0134%
15/10/2018	1,0340%
15/11/2018	1,0552%
15/12/2018	1,0771%
15/01/2019	1,0997%
15/02/2019	1,1231%
15/03/2019	1,1472%
15/04/2019	1,1721%
15/05/2019	1,1979%
15/06/2019	1,2245%
15/07/2019	1,2521%
15/08/2019	1,2806%
15/09/2019	1,3102%
15/10/2019	1,3409%
15/11/2019	1,3727%
15/12/2019	1,4057%
15/01/2020	1,4400%
15/02/2020	1,4757%
15/03/2020	1,5128%
15/04/2020	1,5513%
15/05/2020	1,5916%

15/06/2020	1,6335%
15/07/2020	1,6772%
15/08/2020	1,7229%
15/09/2020	1,7706%
15/10/2020	1,8205%
15/11/2020	1,8728%
15/12/2020	1,9276%
15/01/2021	1,9852%
15/02/2021	2,0456%
15/03/2021	2,1092%
15/04/2021	2,1762%
15/05/2021	2,2469%
15/06/2021	2,3215%
15/07/2021	2,4004%
15/08/2021	2,4841%
15/09/2021	2,5728%
15/10/2021	2,6672%
15/11/2021	2,7677%
15/12/2021	2,8749%
15/01/2022	2,9896%
15/02/2022	3,1125%
15/03/2022	3,2446%
15/04/2022	3,3870%
15/05/2022	3,5408%
15/06/2022	3,7074%
15/07/2022	3,8887%
15/08/2022	4,0865%



15/09/2022	4,3032%
15/10/2022	4,5416%
15/11/2022	4,8053%
15/12/2022	5,0983%
15/01/2023	5,4259%
15/02/2023	5,7945%
15/03/2023	6,2125%
15/04/2023	6,6902%
15/05/2023	7,2416%
15/06/2023	7,8850%
15/07/2023	8,6455%

15/08/2023	9,5583%
15/09/2023	10,6741%
15/10/2023	12,0691%
15/11/2023	13,8629%
15/12/2023	16,2549%
15/01/2024	19,6041%
15/02/2024	24,6282%
15/03/2024	33,0023%
15/04/2024	49,7513%
15/05/2024	Saldo do valor Nominal Unitário

Obs.: As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2019, qual seja 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 21 de julho de 2014.

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados com a emissão do CRI foram integralmente utilizados para o pagamento do preço de cessão pela aquisição dos créditos imobiliários.

## ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Não foram realizadas assembleias de titulares dos CRI no exercício de 2019.

## POSIÇÃO DOS CRIS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
<b>31/12/2019</b>	R\$ 806.867,46589852	R\$ 4.153,67625516	R\$ 811.021,14215368	R\$ 23.519,613,12
<b>31/12/2018</b>	R\$ 863.054,44933392	R\$ 4.442,92145194	R\$ 867.497,37078586	R\$ 25.157,423,75

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
29	-	-	29

## EVENTOS REALIZADOS – 2019

Data	Evento	Valor Unitário
<b>15/01/2019</b>	Remuneração	R\$ 8.628,93058151
<b>15/01/2019</b>	Amortização	R\$ 9.491,34544307
<b>15/02/2019</b>	Remuneração	R\$ 8.534,03487590
<b>15/02/2019</b>	Amortização	R\$ 9.586,24115238
<b>15/03/2019</b>	Remuneração	R\$ 8.438,19039065
<b>15/03/2019</b>	Amortização	R\$ 9.682,08564136

15/04/2019	Remuneração	R\$ 8.341,38763973
15/04/2019	Amortização	R\$ 9.778,88839604
15/05/2019	Remuneração	R\$ 8.956,06628682
15/05/2019	Amortização	R\$ 10.730,24283130
15/06/2019	Remuneração	R\$ 8.848,78392406
15/06/2019	Amortização	R\$ 10.837,52519824
15/07/2019	Remuneração	R\$ 8.740,42893825
15/07/2019	Amortização	R\$ 10.945,88018827
15/08/2019	Remuneração	R\$ 8.630,99060517
15/08/2019	Amortização	R\$ 11.055,31852561
15/09/2019	Remuneração	R\$ 8.520,45809336
15/09/2019	Amortização	R\$ 11.165,85104173
15/10/2019	Remuneração	R\$ 8.408,82046308
15/10/2019	Amortização	R\$ 11.277,48867635
15/11/2019	Remuneração	R\$ 8.296,06666522
15/11/2019	Amortização	R\$ 11.390,24247860
15/12/2019	Remuneração	R\$ 8.182,18554019
15/12/2019	Amortização	R\$ 11.504,12360806

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

## **INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**

No decorrer do exercício de 2019, 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 não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo

## **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 2019, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA**

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: [https://www.fiduciario.com.br/wp-content/uploads/2020/04/DFP-Reit-\\_-31.12.2019.pdf](https://www.fiduciario.com.br/wp-content/uploads/2020/04/DFP-Reit-_-31.12.2019.pdf)

## **ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS**

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, no exercício de 2019. Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão,

## **EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19**

Em consonância com o disposto na Deliberação CVM nº 593 de 15 de setembro de 2009, que aprova o CPC 24 -

Evento Subsequente e do Ofício Circular exarado pelas superintendências de relações com Empresas, normas contábeis e de auditorias, ambas da Comissão de Valores Mobiliários, colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19: a Emissora entende que, no momento, a crise ocasionada pela Pandemia da COVID19, não tem impacto relevante nos negócios da Companhia, ou na geração de receitas recorrentes. Contudo, a empresa vem tomando as medidas necessárias de contingenciamento, tendo implementado o trabalho via home-office para seus funcionários como forma de preservar a sua saúde, evitando assim, qualquer risco para sua equipe. A Companhia orientou, também, seus fornecedores a adotarem as medidas indicadas pelos Órgãos Governamentais. Caso a situação mude, a Companhia irá reavaliar e informar pelos meios adequados, caso sejam necessárias ações ou providências para mitigar os impactos da crise em seus negócios.

### **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.

#### 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.

### **FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS**

#### 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.

Em 31/12/2019 o Fundo de Reserva está constituído, e com o saldo mínimo suficiente como prevê o contrato, no valor de R\$ 1.025.701,49

### **VERIFICAÇÃO DO LASTRO**

O lastro da emissão é um Contrato de Locação de Bem Imóvel celebrado entre a Prataforte Administração e Participações S.A. na qualidade de Locadora e Instituto Brasileiro de Medicina e Reabilitação Ltda na qualidade Locatária, representados pela CCI sob nº 001, e cedidos para a operação.

Em 31/12/2019 o saldo devedor dos créditos imobiliários é de R\$ 23.812.202,55 que representa uma Razão 102% em relação ao Saldo Devedor do CRI.

### **REGIME FIDUCIÁRIO**

Regime previsto no art. 9º da Lei nº 9.514/1997, através do qual é instituído o Patrimônio Separado. Na forma do art. 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas garantias, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

### **PATRIMÔNIO SEPARADO**

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum

da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais

## 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, junho de 2020.



*"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 2019 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"*