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

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018

Índice

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

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 vinculadas ao **Patrimônio em separado – CRI SKY instituído pela REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Patrimônio em separado – CRI SKY instituído pela 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 ao **Patrimônio em separado – CRI SKY administrado pela REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, 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 **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** 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 **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** 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;
- 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;

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 o **Patrimônio em separado – CRI SKY administrado pela REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** 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 o **Patrimônio em separado – CRI SKY administrado pela REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** 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 do **Patrimônio em separado – CRI SKY administrado pela REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

- 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 a capacidade de continuidade operacional do **Patrimônio em separado – CRI SKY administrado pela REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** 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 em separado – CRI SKY administrado pela REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** 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 auditória, 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

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Balanço patrimonial
Patrimônio em separado – CRI SKY
Em 31 de dezembro de 2018
(em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2018
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	62
Aplicações Financeiras		110
Direitos creditórios a receber - CP	5	515
		687
Não Circulante		
Direitos creditórios a receber - LP	5	5.011
		5.011
		5.698

Passivo	Nota	31/12/2018
Circulante		
Obrigações por emissão - CRI	6	515
Garantias a liberar		110
Outras valores a pagar		62
		687
Não Circulante		
Obrigações por emissão - CRI	6	5.011
		5.011
		5.698

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Demonstração do resultado do exercício
Patrimônio em separado – CRI SKY
Em 31 de dezembro de 2018
(em milhares de reais)

	31/12/2018
Receita de juros	850
Juros	(850)
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 do fluxo de caixa do exercício
Patrimônio em separado – CRI SKY
Em 31 de dezembro de 2018
(em milhares de reais)

	31/12/2018
Recebimentos - Vendas de CRI	4.003
Recebimentos - Arrecadação	599
Rendimentos líquidos aplicação financeira	3
Pagamentos CRI	(1.558)
Pagamentos despesa da operação	(2.758)
Pagamento administração do patrimônio	(76)
Caixa gerado pelas operações	213
Caixa líquido gerado pelas operações	213
Despesas bancárias	(41)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	172
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	172
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	172

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão – CRI SKY Empreendimentos

Conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 21 de fevereiro de 2018 com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Termo de Securitização SKY"), foi de R$ 5.645.772,23 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil setecentos e setenta e dois reais e vinte e três centavos), contemplando ao total 16 (dezesseis) CRI. 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 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia ("Créditos Imobiliários"), cujos cedentes foram: (i) SKY Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 19.721.607/0001-99; (ii) SKY Construções e Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.428.740/000 1-29;; (iii) SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.606.502/0001-26.

No âmbito da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), e garantias, incluindo 1 (uma) Conta Corrente no Banco Bradesco S.A., constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Corrente, 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.

O CRI SKY obteve a classificação "A" da LF Rating cujo relatório definitivo tem data de 12 de abril de 2018 e o CRI PROLOTES obteve a classificação BBB- da Liberum Ratings, cujo relatório definitivo tem data de 18 de outubro de 2018.

Durante o exercício houve o pré-pagamento de 18.000,00 em créditos cedidos que foram utilizados na amortização do CRI Sênior. Esse evento não alterou a rentabilidade dos investidores pois a amortização reduziu o saldo devedor sem gerar impacto no prazo

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

do CRI, que continuará sendo remunerando a taxa contratada no período definido para a operação.

Informações sobre prestadores de serviços:

CUSTOS RECORRENTES	Prestador do Serviço	Periodicidade
Agente fiduciário	Pentágono	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Custódia da Escritura de Emissão das CCIs	Pentágono	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Rating, renovação	Liberum	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Administração do CRI	REIT	Mensal

Informações sobre lastro das emissões realizadas.

	CRI Sênior	CRI Subordinado
a) Nº da série	11ª	12ª
b) Data de Emissão	21/02/2018	21/02/2018
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R$ 4.561.084,38	R$ 1.084.687,85
e) Valor Nominal Unitário	R$ 350.852,64498706	R$ 361.562,61666667
f) Carência	Não	Não
g) Prazo	96 meses	96 meses
h) Início de pagamento da Amortização	21/03/2018	21/03/2018
i) Início de pagamento da Remuneração	21/03/2018	21/03/2018
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal	Mensal
m) Vencimento Final	21/02/2026	21/02/2026
n) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural	Nominativa escritural
o) Periodicidade e Índice de Atualização	Anual pelo IGPM	Anual pelo IGPM

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

p) Remuneração	10,00% ao ano [base 360 dias]	11,35% ao ano [base 360 dias]
q) Lastro	Créditos Imobiliários, que são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário.	
r) Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, 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	

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.

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

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 8.1 e 8.2.

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.

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

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 financeiro 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).

2.7 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Entre as normas que ainda não estão em vigor, espera-se que o CPC 06 (R2) / IFRS 16 não tenha um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia no período de aplicação inicial.

A Companhia deverá adotar o CPC 06(R2) / IFRS 16 - Arrendamentos a partir de 1º de janeiro de 2019.

- A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

2.8 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

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

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, aplicações financeiras, certificados de recebíveis imobiliários e outros valores a receber.

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,

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

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.

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

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

	31/12/2018
Bancos	62
Aplicações financeiras (a)	110
	172

(a) Aplicação Fundo FIC DE FI RF REFERENCIADO – Banco Bradesco. 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 SKY registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

	31/12/2018
Direitos creditórios a receber - CP	515
Direitos creditórios a receber - LP	5.011
	5.526

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 SKY.

	31/12/2018
Obrigação por emissão CRI Senior - CP	415
Obrigação por emissão CRI Subordinao - CP	100
Obrigação por emissão CRI Senior - LP	4.040
Obrigação por emissão CRI Subordinado - CP	971
	5.526

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

7 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.
A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.
Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 4.

a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa
Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

Aplicações financeiras
O valor justo das aplicações financeiras é apurado por referência aos seus preços de fechamento na data de apresentação das demonstrações financeiras. Não havendo cotação de mercado, o valor justo é estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação.

b. Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

c. Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, os principais saldos expostos

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outros valores a receber conforme demonstrado no balanço patrimonial.

d. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da utilização de capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI.

8 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 2018 e 31 de dezembro de 2017.

8.1 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.

8.2 Obrigação por emissão de CRI

Os CRIs 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 CRIs 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 CRIs, bem como, consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRIs 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.

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

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 CRIs.

GRUPO MACIEL RUSSEL BEDFORD Auditoria

* * *

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO
DIRETOR PRESIDENTE

RODRIGO LUIZ DA COSTA PESSANHA
DIRETORA DE REL. COM INVESTIDORES

RONALDO BORGES ANDRADE
CRC/RJ 05.1927/O-8