

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 19/01/2011 à 31/12/2011	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Relatório da Administração	10
----------------------------	----

Notas Explicativas	14
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	23
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	25
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	26
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	27
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2012</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	1.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	1.395	1
1.01	Ativo Circulante	1.395	1
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	243	1
1.01.06	Tributos a Recuperar	164	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	164	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	988	0
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	988	0
1.01.08.01.01	Emissão de Títulos-CRI 1ªEmissão	988	0

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	1.395	1
2.01	Passivo Circulante	1.102	0
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2	0
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2	0
2.01.02	Fornecedores	4	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	120	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	120	0
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	120	0
2.01.05	Outras Obrigações	976	0
2.01.05.02	Outros	976	0
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	76	0
2.01.05.02.05	Direitos Creditórios a pagar-1ª Emissão 1ªS e 2ªS	900	0
2.02	Passivo Não Circulante	63	0
2.02.02	Outras Obrigações	63	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	63	0
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	63	0
2.03	Patrimônio Líquido	230	1
2.03.01	Capital Social Realizado	1	1
2.03.04	Reservas de Lucros	229	0
2.03.04.01	Reserva Legal	1	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	228	0

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 19/01/2011 à 31/12/2011</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.464	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.431	0
3.02.01	Deduções da receita bruta	-2	0
3.02.02	Custo de alienação de créditos	-1.429	0
3.03	Resultado Bruto	33	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-226	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-226	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-193	0
3.06	Resultado Financeiro	618	0
3.06.01	Receitas Financeiras	654	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-36	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	425	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-120	0
3.08.01	Corrente	-120	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	305	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	305	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1.000,00000	1.000,00000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	304,66000	0,00000

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 19/01/2011 à 31/12/2011</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	305	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	305	0

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 19/01/2011 à 31/12/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	255	1
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	305	0
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	305	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	38	0
6.01.02.01	Dividendos a pagar	76	0
6.01.02.02	Impostos e contribuições a recolher	122	0
6.01.02.03	Outras contas a pagar	4	0
6.01.02.04	Impostos a Compensar	-164	0
6.01.03	Outros	-88	0
6.01.03.01	CRI a Captar	-988	0
6.01.03.02	Direitos creditórios a pagar	900	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-13	0
6.03.01	Valores a Pagar de Sociedades Ligadas	63	0
6.03.02	Dividendos	-76	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	242	1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	243	1

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-76	0	-76
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-76	0	-76
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	305	0	305
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	305	0	305
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	1	228	-229	0	0
5.06.04	Retenção de Lucros	0	1	228	-229	0	0
5.07	Saldos Finais	1	1	228	0	0	230



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 19/01/2011 à 31/12/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.07	Saldos Finais	1	0	0	0	0	1

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Penúltimo Exercício 19/01/2011 à 31/12/2011</b>
7.01	Receitas	1.464	0
7.01.02	Outras Receitas	1.464	0
7.01.02.01	Estruturação de Securitização	1.464	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.484	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.429	0
7.02.04	Outros	-55	0
7.02.04.01	Serviços de terceiros e outros - Estruturação	-55	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-20	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-20	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	654	0
7.06.02	Receitas Financeiras	654	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	634	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	634	0
7.08.01	Pessoal	29	0
7.08.01.04	Outros	29	0
7.08.01.04.01	Pro-labore e Encargos	29	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	159	0
7.08.02.01	Federais	159	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	141	0
7.08.03.03	Outras	141	0
7.08.03.03.01	Serviços Tomados	105	0
7.08.03.03.02	Outras	36	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	305	0
7.08.04.02	Dividendos	76	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	229	0

## Relatório da Administração



### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

EXERCÍCIO FINDO EM 31.12.2012

#### 1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Companhia”) é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81.

A Companhia foi constituída em 19 de janeiro de 2011, e durante o exercício de 2011, foi concluído o processo de regularização, tendo sido efetuados registros perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e demais órgãos competentes. A Companhia tem como objeto social a securitização de créditos, e foi registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o NIRE nº 33.3.0030367-7. A alteração do endereço da sede da Companhia para o Rio de Janeiro foi feita após aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de 30 de abril de 2012.

A Companhia solicitou seu registro junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, como emissora de valores mobiliários na categoria "B" em conformidade com as disposições da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, registro este que foi concedido pela CVM em 10 de maio de 2012, através do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012.

O objeto da Companhia é a aquisição e securitização de créditos oriundos de operações e negócios de crédito imobiliário em geral, a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários, realizar operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos à sua carteira de créditos imobiliários, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a alienação de imóveis, intermediação de negócios relacionados com a seara imobiliária e prestação de serviços de consultoria.

A sua estratégia inicial é a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de forma a aproveitar as melhores oportunidades do setor em que pretende atuar.

## Relatório da Administração

### 2 – EMISSÕES

A Companhia obteve a autorização dos administradores, através de deliberação na Assembléia Geral Extraordinária de 17 de agosto de 2012, para a sua 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários, a ser feita em 2 (duas) séries (“1ª Emissão de CRI”).

O valor da 1ª Emissão de CRI, conforme o Termo de Securitização de Recebíveis Imobiliários, celebrado pela Companhia em 27/08/2012 (“Termo de Securitização”), foi de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), divididos em 2 (duas) séries, sendo que o valor da 1ª Série foi de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) e o da 2ª Série foi de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). 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 1ª Emissão de CRI (“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 1ª Emissão de CRI, conforme os termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário, e garantias, incluindo uma Conta Vinculada no Banco Itaú, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário, e as garantias, 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.

No final do terceiro trimestre de 2012 a Companhia, já em fase operacional, possuía 2 (duas) séries de CRI emitidas, totalizando o valor de emissão de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

### 3 - INFORMAÇÕES SOBRE LASTRO DA EMISSÃO REALIZADA.

Conforme previsão do artigo 3º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, apresentamos a seguir os dados relativos às aquisições de recebíveis do exercício:

#### I. Aquisições:

27/08/2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1ª Emissão – 1ª e 2ª Séries</li> <li>• R\$ 41.275.893,95</li> <li>• Lastro: Créditos</li> </ul>
------------	--

**Relatório da Administração**

	<p>Imobiliários, que são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantias: Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários, Fiança, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.</li> </ul>
--	--

**II. Retrocessão:**

Não houve retrocessão no exercício.

**III. Inadimplência:**

O cálculo do percentual de inadimplência foi obtido da seguinte forma:

$$\% \text{ Inadimplência} = \frac{\sum \text{SD Créditos Inadimplentes}}{\sum \text{SD CRI}} \times 100$$

Onde:

- SD Créditos Inadimplentes: o somatório do saldo devedor total dos créditos imobiliários com atraso superior a 30 dias.
- SD CRI: somatório do saldo devedor dos CRI no mês de referência.

Durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2012 o percentual de inadimplência foi de 0,1492% sobre o total do fluxo de recebíveis imobiliários vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão de CRI.

**4 - RELATÓRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI EMITIDOS:**

<u>CRI</u>	<u>Nº do Ativo na CETIP</u>	<u>Emissão</u>	<u>Série</u>	<u>Rating</u>	<u>Classificação</u>
CRI 1	12I0031535	1ª Emissão	1ª	LFRating	AA-
CRI 1	12I0031536	1ª Emissão	2ª	LFRating	AA-

## Relatório da Administração

### 5 – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em concordância com as disposições normativas vigentes (Instrução CVM nº 386, de 28 de março de 2003), cumpre esclarecer que o Auditor Independente ou Partes Relacionadas com o Auditor Independente da Companhia (BKR Lopes, Machado Auditores) não prestam qualquer tipo de serviço que não seja de auditoria externa.

A Administração

---

**MÁRCIA MARIA CARNEIRO**

Diretora de Rel. com Investidores

**BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO**

Diretor Presidente

## **Notas Explicativas**

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

#### **Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras**

**Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011**

**(Em milhares de reais)**

#### **1 - Contexto Operacional**

A Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (“Companhia”), constituída em 19 de janeiro de 2011 tem como objeto social a securitização de créditos e sua sede social está localizada na Avenida Rio Branco, 181 Sala 711, Centro, Rio de Janeiro – RJ, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro “JUCERJA” sob o Nire nº 33.3.0030367-7, após aprovação da alteração de endereço do Estado de São Paulo para o Rio de Janeiro, em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012.

A Companhia solicitou seu registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como emissor de valores mobiliários na categoria "B" em conformidade com as disposições da Instrução CVM 480/2009, concedido em 10 de maio de 2012, através do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012.

A Companhia obteve a autorização dos administradores através da deliberação da Assembléia Geral Extraordinária de 17 de agosto de 2012 para a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários “CRI” no montante de R\$ 30.000.

#### **2 - Base de Preparação e Apresentação das Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições da Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e os pronunciamentos e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

Não estão sendo apresentadas as demonstrações de resultado, do fluxo de caixa e dos valores adicionados relativos a 2011 haja vista que a Companhia encontrava-se em fase pré-operacional.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A autorização para a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião da diretoria realizada em 28 de março de 2013.

A Companhia não possui resultado abrangente, motivo pelo qual não está apresentado a Demonstração do Resultado Abrangente.

## Notas Explicativas

.2.

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

#### Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras

### 3 - Resumo das Principais Práticas Contábeis

#### a) Instrumentos financeiros

Direitos creditórios de aluguéis, cédulas de créditos imobiliários (CCIs) e certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

O caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, que são utilizados pela Companhia para gerenciamento de seus compromissos de circulante e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo.

A classificação dos instrumentos financeiros considera a finalidade para a qual os mesmos foram contratados ou adquiridos.

O instrumento financeiro está classificado da seguinte maneira:

- Empréstimos e recebíveis: São ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não sejam cotados em mercado ativo, que a Companhia não tem a intenção de vender.

#### b) Apuração do resultado

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

#### c) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A administração analisa periodicamente os créditos em carteira e para a data base não indicou a necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos.

#### d) Imposto de renda e contribuição social

São calculados e registrados com base nas alíquotas e critérios fiscais vigentes na data de elaboração das demonstrações contábeis. A Companhia adota o regime de apuração pelo lucro real, onde o imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10%, sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240. A contribuição social sobre o lucro líquido é calculada com base na alíquota de 9%.



**Notas Explicativas**

.3.

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras****e) Demonstração do valor adicionado**

A Companhia incluiu na divulgação das suas demonstrações contábeis a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), que tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída

**4 - Caixa e Equivalentes de Caixa**

Saldo bancário	2012	2011
Depósitos Bancários	6	1
Aplicações Financeiras	237	-
	<b>243</b>	<b>1</b>

**5 - Emissão de Títulos- CRI -1ª Emissão 1ªSérie**

Refere-se ao valor de 3 CRIs da 1ª emissão, objeto de negociação pela distribuidora contratada para captação de recursos. A descrição das características dos mesmos estão mencionados na nota 15.4, bem como no Formulário Informe Trimestral da Securitizadora "ITR SEC" como determina a Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

**6 - Direitos Creditórios a Pagar-1ª Emissão 1ªS e 2ªS**

Refere-se ao saldo a pagar para o cedente de recebíveis imobiliários utilizados como lastro da 1ª emissão de CRIs da 1ª emissão. A descrição das características dos mesmos estão mencionados na nota 15.2, bem como no Formulário Informe Trimestral da Securitizadora "ITR SEC" como determina a Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

**7 - Provisão Imposto de Renda e Contribuição Social**

	2012	2011
Imposto de Renda a Pagar	82	-
Contribuição Social a Pagar	38	-
	<b>120</b>	<b>-</b>

**Notas Explicativas****.4.****REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras****8 - Transações com Partes Relacionadas**

A Companhia possui operações com partes relacionadas, sem vencimento e/ou encargos, no montante de R\$ 11 firmado por meio de “Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital”, datado em 01 de janeiro de 2012, a Reit Consultoria de Investimentos Ltda que destinou o montante de R\$ 50 com a Reit Securitizadora, ou a quem ela indicar, por sua ordem, conforme necessidade de caixa. A celebração do citado Instrumento está regida pelo disposto no artigo 586 do Código Civil.

**9 - Patrimônio Líquido****a) Capital social**

O capital social está dividido em 1.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 1, totalmente integralizado.

**b) Reserva legal**

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5%.

**c) Reserva de retenção de lucros**

Representa a parcela de lucro não distribuída que será submetida à aprovação em Assembléia para posterior pagamento aos acionistas.

**d) Dividendos**

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

**10 - Despesas Gerais e Administrativas**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Serviços	105	-
Pessoal	29	-
Publicações	6	-
Outras	86	-
	<u>226</u>	<u>-</u>

**Notas Explicativas****5.****REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras****11 - Resultado Financeiro Líquido**

<u>Receitas financeiras</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Receitas com aplicações financeiras	5	-
Receita de operações Securitização	649	-
	<b>654</b>	<b>-</b>
<u>Despesas financeiras</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Despesas bancárias	(5)	-
Tributos s/Receita de Securitização	(31)	-
	<b>(36)</b>	<b>-</b>
	<b>618</b>	<b>-</b>

**12 - Instrumentos Financeiros**

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.

**a) Composição dos saldos**

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

## Notas Explicativas

.6.

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

#### Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras

##### b) Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

- Disponibilidades

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

- Parte relacionada

Apresentado ao valor histórico e refere-se a operações com parte relacionada.

- Derivativos

A Companhia tem como política não assumir posições expostas a flutuações de valores de mercado e operando apenas instrumentos que permitam controles e riscos. A Companhia não espera incorrer em perdas nessas operações.

- Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em “informações relevantes de mercado”.

##### c) Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, os CRI emitidos pela Securitizadora são remunerados a taxas prefixadas

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

## 13 - Gestão de Riscos

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, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

**Notas Explicativas**

.7.

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras**

Os CRI's 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.

**14 - Contingências**

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devam estar registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

**15 - Demonstrações Financeiras Fiduciárias****15.1 - Balanço fiduciário**

Em 31 de Dezembro de 2012 (Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>2012</b>
<b>Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	725
Direitos Creditórios a Receber-1ª Emissão 1ªS e 2ªS	3.159
	<u>3.884</u>
<b>Não circulante</b>	
Direitos Creditórios a Receber-1ª Emissão 1ªS e 2ªS	25.237
	<u>25.237</u>
	<u>29.121</u>
<b>Passivo</b>	
<b>Circulante</b>	
CRI a Pagar-1ª Emissão 1ªS e 2ªS	3.065
Despesas recorrentes de Securitização	15
	<u>3.080</u>
<b>Não circulante</b>	
CRI a Pagar-1ª Emissão 1ªS e 2ªS	26.280
	<u>26.280</u>
<b>Resultado Patrimônio Separado</b>	
Resultado do Patrimônio 1ªEmissão	(239)
	<u>(239)</u>
	<u>29.121</u>

## Notas Explicativas

.8.

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

#### Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras

##### 15.2 - Recebíveis imobiliários

Representa o valor dos direitos creditórios relativos aos alugueis fixos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios previstos nos contratos, representados por Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) sem garantia real imobiliária nos termos da Lei 10.931/2004, efetuados de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

Foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de direitos, não se confundindo com o patrimônio da Companhia, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Companhia. Foram adquiridos mediante instrumentos particulares de cessão, com a constituição de garantias mediante fianças, contrato de locação em garantia, com prazo final de vencimento até o ano de 2019, estando sujeitos a atualizações monetárias pelo IGP-DI.

##### 15.3 - Garantias

Representa o valor dos direitos creditórios relativos aos (créditos imobiliários em garantia), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios previstos nos contratos, efetuados de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário. Foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito de garantir a suficiência de caixa necessário à realização dos pagamentos de prestações aos investidores, não se confundindo com o patrimônio da Companhia. Foram adquiridos mediante instrumentos particulares de cessão de contratos de locação em garantia, com prazo final de vencimento até o ano de 2019, estando sujeitos a atualizações monetárias pelo IGP-DI.

Além da garantia supra, constituem garantias conforme Termo de Securitização: (i) o lastro efetuado pelo vínculo das CCI emitidas pela Cedente junto ao Distribuidor de Títulos e Valores Mobiliários (DTVM) conforme Instrumento Particular de Emissão Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob forma Escritural, no valor estipulado no Contrato de Cessão, onde os direitos creditórios estão custodiados em conta centralizadora e (ii) as fianças constantes do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

## Notas Explicativas

.9.

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

#### Notas Explicativas as Demonstrações Financeiras

##### 15.4 - Certificados de recebíveis imobiliários

Referem-se ao valor da operação de captação de recursos no mercado financeiro, por meio de títulos de emissão da própria Companhia, com prazo final de vencimento até o ano 2019, sujeitos a atualizações monetárias mensais pela variação acumulada do IGP-M e Juros remuneratórios de 10,00% a.a.

Os CRI emitidos têm como lastro os Recebíveis Imobiliários (nota 15.2) adquiridos pela Companhia, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Companhia. O acompanhamento desses CRI é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Em atendimento à determinação da Lei nº 9.514/97, os registros contábeis da operação de securitização serão mantidos de forma segregada e não são incorporados ao resultado nem ao patrimônio da Companhia por se constituírem em patrimônio separado.

## Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e Acionistas da

Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras da Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também as demonstrações dos valores adicionados (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sobre responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras fiduciárias

Examinamos, também, as demonstrações financeiras fiduciárias mencionadas na nota explicativa nº 15 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, cuja apresentação é requerida pela Instrução nº 414 da Comissão de Valores Mobiliários de 30 de dezembro de 2004, para companhias abertas que não requer a apresentação das demonstrações financeiras fiduciárias. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos Valores Correspondentes ao Exercício Anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes, os quais emitiram opinião sem ressalva em seu relatório datado de 31 de janeiro de 2012.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2013.

Mário Vieira Lopes

Contador - CRC-RJ - 60.611/O





## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

A Companhia não constituiu Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### **DECLARAÇÃO**

Declaramos, na qualidade de diretores da REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A, sociedade anônima, com sede na Avenida Rio Branco, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o 13.349.677/0001-81, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2012.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2013.

Márcia Maria Carneiro                      Bruno Patrício Braga do Rio

Diretora de Relações com Investidores    Diretor Presidente

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

### **DECLARAÇÃO**

Declaramos, na qualidade de diretores da REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A, sociedade anônima, com sede na Avenida Rio Branco, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o 13.349.677/0001-81, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia (BKR – Lopes, Machado Auditores) referentes as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2012.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2013.

Márcia Maria Carneiro

Bruno Patrício Braga do Rio

Diretora de Relações com Investidores    Diretor Presidente