

EXERCÍCIO 2019

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.**

*1ª Emissão de CRI – 3ª e 4ª Série*

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	7
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	7
POSIÇÃO DOS CRIs.....	7
EVENTOS REALIZADOS - 2019.....	7
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	9
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	9
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	9
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	9
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	9
DECLARAÇÃO.....	10

## CARACTERIZAÇÃO DA 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 EMISSÃO

**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de janeiro de 2009.

**Número da Emissão:**

1ª Emissão

**Número de Séries:**

1ª e 2ª séries

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

13F0027868

13F0027876

**Código ISIN:**

Não se aplicava à presente emissão

**Coordenador Líder:**

Não se aplicava à presente emissão

**Data de Emissão:**

15 de maio de 2013

**Data de Vencimento:**

15 de maio de 2023

**Quantidade:**

217 (duzentos e dezessete)

**Valor Total das Séries:**

R\$65.446.357,81 (sessenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e sete reais e oitenta e um centavos)

**Valor Nominal:**

CRI Seniores: R\$ 301.229,93 (trezentos e um mil, duzentos e vinte e nove reais e noventa e três centavos),

CRI Subordinados: R\$ 305.644,54 (trezentos e cinco mil seiscentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)

**Forma:**

Escritural

**Negociação:**

Os CRI's da presente Emissão somente poderiam ter sido negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI's 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:**

Os CRI's eram atualizados monetariamente pelo IGP-M/FGV

Pagamento da Atualização:

3ª série

Data de Pagamento da Atualização				
15/07/2013	15/03/2015	15/02/2017	15/01/2020	15/12/2021
15/08/2013	15/04/2015	15/03/2017	15/02/2020	15/01/2022
15/09/2013	15/05/2015	15/04/2017	15/03/2020	15/02/2022
15/10/2013	15/06/2015	15/05/2017	15/04/2020	15/03/2022
15/11/2013	15/07/2015	15/06/2017	15/05/2020	15/04/2022
15/12/2013	15/08/2015	15/07/2017	15/06/2020	15/05/2022
15/01/2014	15/09/2015	15/08/2017	15/07/2020	15/06/2022
15/02/2014	15/10/2015	15/09/2017	15/08/2020	15/07/2022
15/03/2014	15/11/2015	15/10/2017	15/09/2020	15/08/2022
15/04/2014	15/12/2015	15/11/2017	15/10/2020	15/09/2022
15/05/2014	15/01/2016	15/12/2017	15/11/2020	15/10/2022
15/06/2014	15/02/2016	15/01/2018	15/12/2020	15/11/2022
15/07/2014	15/03/2016	15/02/2018	15/01/2021	15/12/2022
15/08/2014	15/04/2016	15/03/2018	15/02/2021	15/01/2023
15/09/2014	15/05/2016	15/04/2018	15/03/2021	15/02/2023
15/10/2014	15/06/2016	15/05/2018	15/04/2021	15/03/2023
15/11/2014	15/07/2016	15/06/2018	15/05/2021	15/04/2023
15/12/2014	15/08/2016	15/07/2018	15/06/2021	15/05/2023
15/01/2015	15/09/2016	15/08/2018	15/07/2021	
15/02/2015	15/10/2016	15/09/2018	15/08/2021	
	15/11/2016	15/10/2018	15/09/2021	
	15/12/2016	15/11/2018	15/10/2021	
	15/01/2017	15/12/2018	15/11/2021	

4ª série:

Data de Pagamento da Atualização				
15/05/2014	15/04/2015	15/06/2016	15/08/2017	15/10/2018
15/06/2014	15/05/2015	15/07/2016	15/09/2017	15/11/2018
15/07/2014	15/06/2015	15/08/2016	15/10/2017	15/12/2018
15/08/2014	15/07/2015	15/09/2016	15/11/2017	15/01/2020
15/09/2014	15/08/2015	15/10/2016	15/12/2017	15/02/2020
15/10/2014	15/09/2015	15/11/2016	15/01/2018	15/03/2020
15/11/2014	15/10/2015	15/12/2016	15/02/2018	15/04/2020
15/12/2014	15/11/2015	15/01/2017	15/03/2018	15/05/2020
15/01/2015	15/12/2015	15/02/2017	15/04/2018	15/06/2020
15/02/2015	15/01/2016	15/03/2017	15/05/2018	15/07/2020
15/03/2015	15/02/2016	15/04/2017	15/06/2018	15/08/2020
	15/03/2016	15/05/2017	15/07/2018	15/09/2020
	15/04/2016	15/06/2017	15/08/2018	15/10/2020
	15/05/2016	15/07/2017	15/09/2018	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

**Remuneração:**

CRI Sênior: 9% (nove por cento) a.a. base de 360 dias

CRI Subordinados: 20% (vinte por cento) a.a. base 360 dias

**Início da Rentabilidade:**

A partir da data de Emissão

**Pagamento da Remuneração:**

**3ª série:**

Data de Pagamento da Remuneração
15/07/2013
15/08/2013
15/09/2013
15/10/2013
15/11/2013
15/12/2013
15/01/2014
15/02/2014
15/03/2014
15/04/2014
15/05/2014
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

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

15/01/2020
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

**4ª série:**

Data de Pagamento da Atualização
----------------------------------

15/05/2014
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

## RELATÓRIO ANUAL 2019

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
15/01/2020
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

### Amortização:

#### 3ª e 4ª séries:

Data de Pagamento da Remuneração
15/07/2013
15/08/2013
15/09/2013
15/10/2013
15/11/2013
15/12/2013
15/01/2014
15/02/2014
15/03/2014
15/04/2014
15/05/2014
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
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
15/01/2020
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	15/04/2023	15/07/2023	15/10/2023
15/02/2023	15/05/2023	15/08/2023	15/11/2023
15/03/2023	15/06/2023	15/09/2023	15/12/2023

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI's foram utilizados para o pagamento do Preço Global de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, constituição de Reserva de Liquidez, da Reserva de Infraestrutura e da Reserva de Hipoteca, bem como para pagamento das despesas da Operação.

## ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 04 de fevereiro de 2019 a Emissora foi autorizada a resgatar a totalidade do saldo em conta/aplicação da Reserva de Liquidez. O saldo em conta/aplicação da Reserva de Liquidez, após o seu devido resgate dos investimentos autorizados, deveria ser utilizado, em sua totalidade, exclusivamente para amortizar antecipada e parcialmente, os CRI Seniores e Subordinados em circulação, de forma proporcional ao saldo do valor nominal unitário de cada uma das séries ("Amortização Antecipada"). Ficou autorizada ainda a Emissora, a aditar todos e quaisquer instrumentos da Emissão, que se fizeram necessários, para fazer refletir as deliberações votadas, prevendo a utilização da Reserva de Liquidez na Amortização Antecipada. A Cedente ficou dispensada de recompor a Reserva de Liquidez, que deixou de existir. [Veja na íntegra](#)

## POSIÇÃO DOS CRIS<sup>1</sup>

### 3ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	-	-	-	-
31/12/2018	R\$ 238.531.98265621	R\$ 885.77539833	R\$ 239.417.75805454	R\$ 47.644.133,85

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
199	199	-	-

### 4ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	-	-	-	-
31/12/2018	R\$ 303.179.99766185	R\$ 2.386.81939729	R\$ 305.566.81705914	R\$ 5.500.202,71

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
18	18	-	-

## EVENTOS REALIZADOS – 2019

### 3ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
15/01/2019	Remuneração	R\$ 1.719.17704483
15/01/2019	Amortização	R\$ 2.915.57642401
25/01/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 544.12269861
25/01/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 36.036.18090452
15/02/2019	Remuneração	R\$ 173.20321057

<sup>1</sup> Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

## RELATÓRIO ANUAL 2019

15/02/2019	Amortização	R\$ 2.330.49771673
15/03/2019	Remuneração	R\$ 738.47488253
15/03/2019	Amortização	R\$ 2.150.51213589
28/03/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 500.58257642
15/04/2019	Remuneração	R\$ 636.82156523
15/04/2019	Amortização	R\$ 1.978.31585456
15/04/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 3.692.32266331
06/05/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 739.47479610
06/05/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 13.567.83919598
15/05/2019	Remuneração	R\$ 287.20001376
15/05/2019	Amortização	R\$ 1.764.00237501
15/05/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 4.216.27849246
24/05/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 265.44422710
24/05/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 13.567.83919597
15/06/2019	Remuneração	R\$ 580.51673190
15/06/2019	Amortização	R\$ 1.536.29235680
15/06/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 15.271.21994975
28/06/2019	Resgate Antecipado - Remuneração	R\$ 301.72928412
28/06/2019	Resgate Antecipado - Amortização	R\$ 96.806.77232591

### 4ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
15/01/2019	Remuneração	R\$ 4.641.52507880
15/01/2019	Amortização	R\$ 2.118.01546367
25/01/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 1.472.86193012
25/01/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 46.044.44444444
15/02/2019	Remuneração	R\$ 469.61563899
15/02/2019	Amortização	R\$ 1.712.50554822
15/03/2019	Remuneração	R\$ 2.025.44862322
15/03/2019	Amortização	R\$ 1.600.07136620
28/03/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 1.379.84984182
28/03/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 16.666.66666666
15/04/2019	Remuneração	R\$ 1.765.22265531
15/04/2019	Amortização	R\$ 1.491.69722004
15/04/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 4.535.63111111
06/05/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 2.065.56228316
06/05/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 16.666.66666667
15/05/2019	Remuneração	R\$ 806.41108016
15/05/2019	Amortização	R\$ 1.352.12563100
15/05/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 5.179.25555556
24/05/2019	Remuneração Extraordinária	R\$ 751.46670720
24/05/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 16.666.66666666
15/06/2019	Remuneração	R\$ 1.662.10744770
15/06/2019	Amortização	R\$ 1.201.56616401
15/06/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 18.759.09111111
28/06/2019	Resgate Antecipado - Remuneração	R\$ 880.91021762
28/06/2019	Resgate Antecipado - Amortização	R\$ 133.359.00126871

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



## INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

## EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua na seguinte emissão de valor mobiliário do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	<b>REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>
Emissão:	2ª Emissão
Série:	3ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 29.960.025,28 (vinte e nove milhões, novecentos e sessenta mil, vinte e cinco reais e vinte e oito centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	29 (vinte e nove)
Prazo de Vencimento:	15 de maio de 2024
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Alienação Fiduciária do Imóvel;</li> <li>(ii) Fundo de Reserva;</li> <li>(iii) Coobrigação integral da Cedente pelo adimplemento das obrigações do Devedor;</li> <li>(iv) Fiança;</li> <li>(v) Regime Fiduciário, com conseqüente constituição do Patrimônio Separado.</li> </ul>
Remuneração:	12,68% % a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

## ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Não tivemos 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.

## GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (i) Aval, nos termos da CCI;
- (ii) Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários;
- (iii) Hipoteca;
- (iv) Fiança;
- (v) Reserva de Infraestrutura;
- (vi) Reserva de Liquidez;
- (vii) Garantia de Recompra e/ou Substituição

## FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização e quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

## DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão cumprimos todos os deveres e atribuições constantes no Termo de Securitização até o pagamento do Saldo Devedor Total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, que ocorreu em 28 de junho de 2019, o qual ensejou a quitação por parte da Emissora.

São Paulo, abril 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 debênture"*

*"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"*