

REIT SECURITIZADORA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Referente ao 3º trimestre do exercício de 2020.



Aponte a câmera de seu celular para a imagem acima e preencha nossa pesquisa de satisfação. Caso não compatível, obtenha um leitor de QR Code para acessar o conteúdo da imagem.

Índice

Relatório do auditor independente sobre as informações trimestrais	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultado	7
Demonstrações de resultado abrangente	8
Demonstrações da mutação do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Demonstrações dos valores adicionados	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias	12

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos
Administradores e aos Acionistas da
REIT SECURITIZADORA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Companhia”)**, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração dos Valores Adicionados. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração dos valores adicionados não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de novembro de 2020.

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

Roger Maciel de Oliveira
Contador 1 CRC RS 71.505/O-3 “T” SP
Sócio Responsável Técnico

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Balanços patrimoniais
 Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019
 (em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.178	2.120
Emissão de títulos	5	20.262	20.876
Impostos a recuperar		67	49
Outros créditos		48	22
		<u>21.555</u>	<u>23.067</u>
Não Circulante			
Créditos contratuais		-	324
Empréstimos concedidos	8	2.221	926
Imobilizado/Intangível		42	45
		<u>2.263</u>	<u>1.295</u>
Total do Ativo		<u>23.818</u>	<u>24.362</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	7	20.262	20.876
Salários e encargos sociais		8	5
Impostos e contribuições a recolher		145	173
Dividendos a pagar	8	53	511
Outras contas a pagar	6	1.584	1.070
		<u>22.052</u>	<u>22.635</u>
Não Circulante			
Contas a pagar		3	15
		<u>3</u>	<u>15</u>
Patrimônio líquido			
	9		
Capital social		1.358	1.358
Reserva legal		213	213
Reserva de lucros		599	141
Prejuízos acumulados		(407)	-
		<u>1.763</u>	<u>1.712</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>23.818</u>	<u>24.362</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Demonstração dos resultados
 Períodos findos em 30 de setembro de 2020 e 2019
 (em milhares de reais)

		01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020	01/07/2019 à 30/09/2019	01/01/2019 à 30/09/2019
	Nota				
Receita operacional líquida	10	354	896	923	4.494
Custo com emissão		(22)	(172)	(175)	(1.058)
Lucro bruto		332	724	748	3.436
Despesas operacionais					
Despesas de pessoal		(33)	(133)	(67)	(204)
Despesas gerais e administrativas	11	(52)	(158)	(178)	(709)
Despesas tributárias		-	(1)	(27)	(64)
Serviços prestados por terceiros		(208)	(762)	(182)	(649)
Depreciação		(4)	(12)	(2)	(7)
Total		(297)	(1.066)	(456)	(1.633)
Prejuízo (Lucro) antes do resultado financeiro		35	(342)	292	1.803
Receitas financeiras		40	110	58	126
Despesas financeiras		(56)	(175)	(64)	(203)
Prejuízo/Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		19	(407)	286	1.726
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(85)	(569)
Prejuízo (Lucro) do período		19	(407)	201	1.157

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes

Períodos findos em 30 de setembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020	01/07/2019 à 30/09/2019	01/01/2019 à 30/09/2019
Prejuízo (Lucro) do período	19	(407)	201	1.157
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do período	19	(407)	201	1.157

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 Em 30 de setembro de 2020 e 2019
 (em milhares de reais)

	<u>Reservas de lucros</u>				Total
	Capital Social	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Prejuízos Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	1.358	203	-	(604)	957
Lucro do período	-	-	-	1.157	1.157
Saldos em 30 de setembro de 2019	1.358	203	-	553	2.114
Prejuízo do período	-	-	-	(355)	(355)
Constituição de reserva legal	-	10	-	(10)	-
Constituição dos dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(47)	(47)
Constituição da Reserva de lucros	-	-	141	(141)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	1.358	213	141	-	1.712
Ajuste da reserva de lucro de exercícios anteriores	-	-	458	-	458
Prejuízo do período	-	-	-	(407)	(407)
Saldos em 30 de setembro de 2020	1.358	213	599	(407)	1.763

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Em 30 de setembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo/Lucro do período	(407)	1.157
Depreciação	12	2
Juros sobre empréstimos	(65)	-
Variações nos ativos e passivos		
Emissão de títulos de CRI	614	(15.491)
Impostos a recuperar	(18)	-
Créditos contratuais	324	-
Outros créditos	(26)	(3)
Direitos creditórios a pagar	(614)	15.491
Salários e encargos sociais	3	-
Impostos e contribuições a recolher	(28)	450
Contas a pagar	(12)	2
Outros passivos	514	(194)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>297</u>	<u>1.414</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Imobilizado	(9)	(18)
Fluxo de caixa consumido nas das atividades de investimento	<u>(9)</u>	<u>(18)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Empréstimos e financiamentos	(1.230)	365
Caixa líquido consumido nas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(1.230)</u>	<u>365</u>
Redução/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(942)	1.761
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<u>2.120</u>	<u>377</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>1.178</u>	<u>2.138</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Demonstração dos valores adicionados
 Em 30 de setembro de 2020 e 2019
 (em milhares de reais)

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
RECEITA		
Receita	988	4.788
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(172)	(1.058)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(791)	(1.290)
Depreciação	(12)	(7)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>13</u>	<u>2.433</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	110	126
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>123</u>	<u>2.559</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	72	118
Outros benefícios	49	82
FGTS	12	5
	<u>133</u>	<u>205</u>
<u>Tributos</u>		
Federais	55	797
Municipais	43	65
	<u>98</u>	<u>862</u>
<u>Remuneração do capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e alugueis	42	68
Juros	120	-
Despesas bancárias	49	203
Outros	88	64
	<u>299</u>	<u>335</u>
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Prejuízo (Lucro) do período	(407)	1.157
TOTAL DO VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	<u>123</u>	<u>2.559</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias

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. Sua sede está localizada na Avenida Rio Branco, 181 Sala 711, Centro, Rio de Janeiro - RJ, e a companhia está registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro “JUCERJA” sob o Nire nº 33.3.0030367-7.

A alteração de endereço da sede do Estado de São Paulo para o Rio de Janeiro foi aprovada em Assembleia 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, por meio do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012.

O aumento do Capital Social de R\$1.000,00 para R\$1.358.000,00 da Companhia foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2015.

Até 30 de setembro de 2020, a Companhia mantinha as seguintes emissões de CRI e CRA em vigor:

1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente VALLE Empreendimentos Imobiliários Ltda (“VALLE” ou “Cedente”), sendo GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

3ª Série da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente PRATAFORTE Administração e Participações S.A. (“PRATAFORTE” ou “Cedente”), sendo a Planner Trustee DTVM Ltda. o agente fiduciário da operação;

5ª Série da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SOCICAM Administração, Projetos e Representações Ltda (“SOCICAM” ou “Cedente”), sendo a SLW Corretora de Valores e Cambio Ltda o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 18 de maio de 2020.

8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SOCICAM Administração, Projetos e Representações Ltda (“SOCICAM” ou “Cedente”), sendo a SLW Corretora de Valores e Cambio Ltda o agente fiduciário da operação.

10ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“MALUÍ” ou “Cedente”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o agente fiduciário da operação.

11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas dos cedentes SKY Empreendimentos

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias

Em 30 de setembro de 2020

(em milhares de reais)

Imobiliários Sul de Minas Ltda (“Cedente” 1 ou “Cedentes”), SKY Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda (“Cedente 2” ou “Cedentes”) e SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda (“Cedente 3” ou “Cedentes”), sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação.

16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”) adquiridas do cedente Família Paulista Companhia Hipotecária (“Cedente CCB”) e Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SPE Marica 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“SPE Marica” ou “Cedente Vendas”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA (“Socicam” ou “Cedente”), sendo a SLW Corretora de Valores e Cambio Ltda o agente fiduciário da operação.

Série única da 1ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”) adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela PANTANAL AGRÍCOLA LTDA (“Devedora”) sendo a SLW Corretora de Valores e Cambio Ltda o agente fiduciário da operação.

Série única da 2ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”) adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela COOPAVEL COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (“Devedora”) sendo a SLW Corretora de Valores e Cambio Ltda o agente fiduciário da operação.

Série única da 3ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”), adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

Série única da 4ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”), adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S.A (“Devedora”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras intermediárias 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).

A emissão das demonstrações financeiras intermediárias foi autorizada pela diretoria em 27 de outubro de 2020.

2.2 Base da mensuração

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, com exceção do seguinte item material reconhecido nos balanços patrimoniais:

- (i) Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias 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 nº5.

2.6 Normas e interpretações efetivas

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 na aplicação da norma.

Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros

O CPC 48/IFRS 9 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, VJORA e VJR. A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48/IFRS 9 é geralmente baseada no

modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

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

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

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

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

III. CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos

A Companhia avaliou e não identificou impacto na aplicação inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 sobre as demonstrações financeiras intermediárias.

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.

IV. CPC 32 – Melhorias anuais / Tributos sobre o lucro

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

V. IFRIC 23 – Incerteza sobre o tratamento do imposto de renda

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

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

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

2.7 Informações Complementares acerca da Emissão de CRI/CRA

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, sendo instituídas novas instruções envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela CVM, destacamos o art. 34 dessa ICVM que acrescentou à instrução CVM nº 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 relativas a cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis às sociedades anônimas.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras, exceto pelas reclassificações/ajustes feitos nos saldos correspondentes para estarem em conformidade com a apresentação do exercício corrente.

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 e empréstimos e recebíveis. 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, conta corrente com patrimônio fiduciário, certificados de recebíveis imobiliários e outros valores a receber.

Os passivos financeiros são representados pelos dividendos a pagar, direitos creditórios a pagar, contas a pagar e outras contas a pagar.

3.3 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.

3.4 Certificados de recebíveis imobiliários

São representados por certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de direitos creditórios adquiridos de operação de cessão créditos imobiliários com a coobrigação do cedente.

São registrados pelo seu valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 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.

3.5 Passivos financeiros e não-derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e passivos financeiros a custo amortizado. 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.

3.6 Capital social

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos de quaisquer efeitos tributários.

Os dividendos mínimos obrigatórios conforme definido em estatuto são reconhecidos como passivo.

3.7 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.

3.8 Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício.

As receitas, despesas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização.

O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício da operação de acordo com o fluxo de recebimento dos recebíveis.

3.9 Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Bancos	560	55
Aplicação financeira Premium DI Referenciado	-	5
Aplicação financeira Artemis FI Renta Fixa Credito Privado (a)	618	2.060
	<u>1.178</u>	<u>2.120</u>

(a) Aplicação Fundo Artemis FI Renda Fixa Crédito Privado pertencente à Gestora SFI Investimentos Ltda.

5 Emissão de títulos - CRI 2ª emissão

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de recebíveis imobiliários adquiridos dos cedentes VALLE, SOCICAM IV, SKY e SPE MARICÁ 1 - "PRÓ LOTES", registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONÍVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO
VALLE - CRI 37	SUBORDINADO	37	10.740
SOCICAM IV - CRI 27	SUBORDINADO	21	6.263
SKY CRI 3	SUBORDINADO	3	1.191
PRO-LOTES - CRI 83	SUBORDINADO	83	2.068
TOTAL		144	20.262

6 Outras contas a pagar

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fornecedores	-	8
Encargos sociais a pagar	-	9
Empréstimo Itaú - Conta Vinculada (a)	850	665
Adiantamentos Patrimônios de Afetação	572	120
Outros	162	268
	<u>1.584</u>	<u>1.070</u>

(a) Utilização de limite de crédito disponibilizado pelo banco Itaú em conta corrente, conforme Cédula de Crédito Bancário (CCB). Os encargos estão sendo pagos mensalmente.

7 Direitos Creditórios a pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário, objeto do lastro dos certificados de créditos imobiliários da 2ª Emissão das Operações Valle, Socicam IV, SKY e SPE Maricá 1 (Pró Lotes).

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias

Em 30 de setembro de 2020

(em milhares de reais)

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONÍVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO
VALLE - CRI 37	SUBORDINADO	37	10.740
SOCICAM IV - CRI 27	SUBORDINADO	21	6.263
SKY CRI 3	SUBORDINADO	3	1.191
PRO-LOTES - CRI 83	SUBORDINADO	83	2.068
TOTAL		144	20.262

8 Partes relacionadas

Em 30 de setembro de 2020, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

Ativo

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Empréstimos concedidos	2.221	926
	<u>2.221</u>	<u>926</u>

Os créditos concedidos referem-se a contratos de mútuos entre a Companhia e a Reit Consultoria Ltda., para os quais são cobrados encargos financeiros de acordo com as práticas e valores usuais de mercado, bem como os impostos pertinentes.

Passivo

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Dividendos a pagar	53	511
	<u>53</u>	<u>511</u>

9 Patrimônio líquido**a. Capital social**

O capital social está dividido em 1.358 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 1, totalmente integralizado.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias

Em 30 de setembro de 2020

(em milhares de reais)

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% do lucro do líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

c. Reserva de retenção de lucros

Representa a parcela do lucro apurado em 2019, após a constituição da Reserva legal e dividendo mínimo obrigatório, sem destinação específica, e ainda não distribuída, que será submetida à aprovação em Assembleia.

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 Receita operacional líquida

	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020	01/07/2019 à 30/09/2019	01/01/2019 à 30/09/2019
Receitas de estruturação	390	988	991	4.788
Pis	(2)	(7)	(7)	(32)
Cofins	(16)	(42)	(42)	(197)
ISS	(18)	(43)	(19)	(65)
Receita operacional líquida	354	896	923	4.494

11 Despesas gerais e administrativas

	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020	01/07/2019 à 30/09/2019	01/01/2019 à 30/09/2019
Aluguel	(16)	(42)	(21)	(68)
Telefonia e informática	(7)	(22)	(9)	(24)
Despesas de viagem	(9)	(34)	(61)	(158)
Serviços administrativos	-	-	(58)	(390)
Taxas administrativas	(19)	(50)	(26)	(61)
Outras despesas	(1)	(10)	(3)	(8)
	(52)	(158)	(178)	(709)

12 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.

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 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, emissão de títulos e outros valores a receber conforme demonstrado no balanço patrimonial.

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

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, 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.

13 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 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

14 Informações complementares - Pandemia do novo Coronavírus

A administração da Companhia, visando prestar as informações necessárias aos seus parceiros, investidores e acionistas, 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, passado o período de quarentena social, a empresa retomou suas atividades presenciais e adotou todas as medidas necessárias de prevenção, conforme determinado pelos Órgãos Governamentais, como forma de preservar a saúde de seus colaboradores, 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 nossos negócios.