

**REAG SECURITIES- SECURITIZADORA DE  
CRÉDITOS S.A.**

**Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2016**

**e Relatório do Auditor Independente**

# REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

## Índice

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras .....	1
Balanço patrimonial .....	5
Demonstração do resultado .....	6
Demonstração do resultado abrangente .....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa .....	9
Demonstração de valor adicionado.....	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras .....	11

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Aos Acionistas e Administradores da  
Reag Securities – Securitizadora de Créditos S/A.  
São Paulo - SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da **Reag Securities – Securitizadora de Créditos S/A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2016, 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 financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião

### **Principal assunto de auditoria**

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

#### **• Instrumentos financeiros representados pelos CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários**

A Companhia possui registrado em seu passivo circulante e não circulante, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos montantes de R\$ 872 mil e R\$ 20.062 mil respectivamente, os quais deverão ser pagos com base no fluxo de caixa gerado através do recebimento dos direitos creditórios oriundos do Instrumento particular de cessão de créditos imobiliários representado por cédula de crédito imobiliário e outras avenças, firmado em 20 de setembro de 2016 entre a Cedente; a Companhia, na qualidade de Cessionária; e, a locatária, como descrito na nota explicativa 7.

O monitoramento da capacidade de geração de caixa pela Companhia, através do recebimento do direito creditório sobre os CRI foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dessa dívida em relação ao total de passivo financeiro, bem como à correlação dos direitos creditórios em relação ao valor exposto dos CRI.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise da documentação suporte dos CRI, além de análise da relação entre os recebimentos dos direitos creditórios e os pagamentos de CRI futuros.

#### **Outros assuntos**

##### **Demonstração do valor adicionado**

A demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, foi submetida aos procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

##### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

##### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Como parte de uma 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 financeiras, 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo 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.

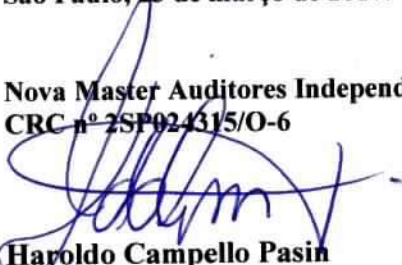
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos

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 auditoria, 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, 23 de março de 2017.

**Nova Master Auditores Independentes**  
CRC nº 2SP024315/O-6



**Haroldo Campello Pasin**  
Sócio contador  
CRC nº 1SP155773/O-2

**REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

**Balancos patrimoniais**

**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

**(Em milhares de reais)**

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	<b>4</b>	259	5
Direitos creditórios	<b>5</b>	872	-
Outros Créditos		15	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.146</b>	<b>5</b>
<b>Não circulante</b>			
Realizável Longo Prazo			
Direitos creditórios	<b>5</b>	20.062	
Imobilizado	<b>6</b>	246	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>20.308</b>	<b>-</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>21.454</b>	<b>5</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Certificados de Recebíveis Imobiliários	<b>7</b>	872	
Fornecedores		49	1
Obrigações Tributárias	<b>8</b>	30	
Outras Obrigações	<b>9</b>	177	
Conta Corrente	<b>10</b>	80	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.208</b>	<b>1</b>
<b>Não circulante</b>			
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>7</b>	20.062	
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>20.062</b>	<b>-</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital Social	<b>11</b>	1	1
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		200	40
Prejuízos acumulados		(17)	(37)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>184</b>	<b>4</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>21.454</b>	<b>5</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.****Demonstrações do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015****(Em milhares de reais)**

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Receita Líquida	<b>12</b>	870	
<b>Despesas operacionais</b>			
Gerais e Administrativas	<b>13</b>	(884)	(37)
Outras Receitas		32	
<b>Lucro (prejuízo) antes do Resultado Financeiro</b>		<b>18</b>	<b>(37)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>14</b>		
Receitas Financeiras		49	-
Despesas Financeiras		(43)	
<b>Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e CSL</b>		<b>24</b>	<b>(37)</b>
IRPJ e CSL		(4)	-
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>20</b>	<b>(37)</b>
<b>Média ponderada de ações disponíveis</b>		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Lucro (prejuízo) por ação diluído - R\$</b>		<b>24,00</b>	<b>(37,00)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

**Demonstrações do resultado abrangente**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

**(Em milhares de reais)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<u>20</u>	<u>(37)</u>
Outros componentes do resultado abrangente suscetíveis a reclassificação	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários</b>	<u><u>20</u></u>	<u><u>(37)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015****(Em milhares de reais)**

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Adto para Futuro Aumento de Capital</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital				40	40
Prejuízo do Exercício		-	(37)		(37)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<u>1</u>	<u>(37)</u>	<u>40</u>	<u>4</u>
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital				160	160
Lucro Líquido do Exercício		-	20	-	20
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<u>1</u>	<u>(17)</u>	<u>200</u>	<u>184</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.****Demonstrações dos fluxos de caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015****(Em milhares de reais)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades operacionais</b>		
Lucro (prejuízo) do exercício	20	(37)
Depreciação	16	
Lucro (prejuízo) ajustado	<u>36</u>	<u>(37)</u>
<b>Varição nas contas de ativos e passivos</b>		
Outros créditos	(15)	
Fornecedores	48	1
Obrigações Tributárias	30	
Outras Obrigações	177	
Conta Corrente	80	
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<u><b>356</b></u>	<u><b>(36)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição Imobilizado	(262)	
<b>Caixa Líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<u><b>(262)</b></u>	<u>-</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	160	40
<b>Caixa Líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u><b>160</b></u>	<u><b>40</b></u>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>254</b></u>	<u><b>4</b></u>
<b>Demonstração do saldo de caixa e equivalentes</b>		
No início do exercício	5	1
No final do exercício	<u>259</u>	<u>5</u>
<b>Aumento do saldo de caixa e equivalentes</b>	<u><b>254</b></u>	<u><b>4</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

### Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	2016	2015
<b>Receitas</b>		
Receitas de prestação de serviços	920	
Outras receitas	32	
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços profissionais	(299)	(37)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>653</b>	<b>(37)</b>
<b>Retenções</b>		
Depreciação	(16)	
<b>Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>637</b>	<b>(37)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receitas financeiras	49	
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>686</b>	<b>(37)</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
<b>Pessoal</b>		
Despesas com pessoal	3	
<b>Tributos</b>		
Municipais	30	
Federais	92	
<b>Remuneração do capital de terceiros</b>		
Aluguéis e condomínios	335	
Despesas financeiras	43	
Outros	163	
<b>Remuneração do capital próprio</b>		
Absorção de prejuízos anteriores	20	
Prejuízo do exercício		(37)
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<b>686</b>	<b>(37)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

### 1. Contexto operacional

A REAG SECURITIES SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima com registro de companhia aberta categoria B na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) desde 11 de novembro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

A Companhia tem como principais atividades: (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários, créditos hipotecários, créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, créditos hipotecários e créditos do agronegócio; (ii) gestão, administração e recuperação de carteira de crédito imobiliário e de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e sua colocação no mercado financeiro, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, créditos hipotecários e créditos do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vi) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastrados em créditos imobiliários e em créditos do agronegócio; (vii) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (viii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos; e (ix) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

A Companhia realizou sua primeira operação de securitização por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia, firmado com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 20 de setembro de 2016. As referidas operações totalizam, respectivamente, R\$ 16 (dezesseis) e 4 (quatro) milhões, registradas na CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), em 21 e 24 de outubro de 2016, com liquidações financeiras em 1º de novembro de 2016. As operações têm vencimento final em 22 de setembro de 2023. Os reflexos e informações completos destas operações estão apresentados na Nota Explicativa 7 e divulgados conforme normas contábeis e regulatórias vigentes.

Ainda que estas transações não tenham reflexo direto sobre cifras apresentadas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, informamos que a Companhia realizou sua segunda emissão por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia, firmado com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 20 de dezembro de 2016. A referida operação totaliza R\$ 65 milhões, registradas na CETIP, com liquidação financeira em 04 e 10 de janeiro 2017. A operação tem vencimento final em 24 de janeiro de 2024. Os reflexos e informações completos desta operação serão apresentados nas próximas demonstrações financeiras da Companhia e divulgados conforme normas contábeis e regulatórias vigentes.

As presentes Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2016 foram autorizadas e aprovadas para emissão pela administração da Companhia em 24 de março de 2017.

# REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

## 2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

### 2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras. Adicionalmente, as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo, entre outros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas e compromissos financeiros na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 (doze) meses.

### 2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa, ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 (noventa) dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas estão incluídas em equivalentes de caixa.

## REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

#### 2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar, fornecedores e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados, conforme descrevemos a seguir:

(i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal, quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se as sociedades gerenciam estes investimentos e tomam as decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e conseqüentemente também não adotou a prática de *Hedge Accounting*.

(ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda.

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.

## REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente o valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados ao valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os principais ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, e outras contas a receber.

#### *Desreconhecimento (baixa)*

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; ou
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo ou “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos a um ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

#### (iii) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros da Companhia incluem: Fornecedores e Outra Obrigações

#### *Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado*

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.



## REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

#### *Empréstimos e financiamentos*

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

#### *Desreconhecimento (baixa)*

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### (iv) Apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

### **2.4. Impairment de ativos financeiros**

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

## REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 a Companhia não identificou eventos que indicassem a deterioração ou perda de valor recuperável sobre seus ativos não financeiros.

#### 2.5. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

#### 2.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-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 incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 (doze) meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### 2.7. Imposto de renda e contribuição social

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

## REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

O imposto de renda e a contribuição social com recolhimento diferido são calculados e reconhecidos, quando aplicável, sobre:

- (i) Prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.
- (ii) Diferenças temporárias decorrentes do registro de linearização de receitas de aluguel.

As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% (vinte e cinco por cento) para o imposto de renda e de 9% (nove por cento) para a contribuição social.

#### 2.8. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

#### 2.9. Resultado por ação

O cálculo de lucro líquido (prejuízo) por ação é feito através da divisão do lucro líquido/prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício na quantidade de ações nas datas dos balanços.

### 3. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

#### a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

#### b) Risco de crédito

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus devedores, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções,

## REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade da Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez.

d) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Companhia estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Caixa	1	1
Depósitos bancários de curto prazo	258	4
	<u>259</u>	<u>5</u>

#### 5. Créditos Imobiliários

Em 20 de setembro de 2016, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças”, a Companhia adquiriu do REAG Riacho Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário – FII créditos imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário, oriundo da locação de determinados imóveis integrantes do ativo do referido fundo.

Os créditos imobiliários foram adquiridos pela Companhia com os recursos advindos da liquidação financeira dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª e 3ª Série da 1ª Emissão da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa 7.

## REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

#### 6. Imobilizado

Os ativos imobilizados foram avaliados pelo custo original, e depreciados pelas taxas estabelecidas na legislação.

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Instalações	53	-
Máquinas e Equipamentos	32	-
Móveis e Utensílios	177	-
Depreciação	(16)	-
	<u>246</u>	<u>-</u>

#### 7. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 20 de setembro de 2016, a Companhia adquiriu cédula de crédito imobiliário, série única, tipo fracionária, de emissão do REAG Riacho Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, correspondente a 57,46% dos créditos imobiliários oriundos da locação de determinados imóveis integrantes do ativo do referido fundo, no montante de R\$ 31.464 conforme Nota Explicativa 5. A referida Cédula de Crédito Imobiliário lastreou, na sequência, a emissão pela Companhia de 15.000 (quinze mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários Sêniores, com valor nominal unitários correspondente a R\$ 16.030, e 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários Subordinados, com valor nominal unitário correspondente a R\$ 4.008, todos com vencimento em 22 de setembro de 2023, sendo a primeira parcela devida em 24 de outubro de 2017.

Os créditos imobiliários adquiridos pela Companhia serão atualizados pela variação anual do IPCA/IBGE.

Posição atual em 31/12/16:

Circulante – correspondente a 3 (três) parcelas – R\$ 872

Não circulante – correspondente a 69 (sessenta e nove) parcelas – R\$ 20.062

#### 8. Obrigações Tributárias

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Pis a recolher	2	-
Cofins a recolher	11	-
IRPJ a recolher	8	-
CSLL a recolher	7	-
Outros	2	-
	<u>30</u>	<u>-</u>

# REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais)

### 9. Outras Obrigações

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Alugueis a pagar	103	-
Condomínio a pagar	16	-
Energia Elétrica a pagar	2	-
Contas de Água a pagar	6	-
Outras Contas a pagar	50	-
	<u>177</u>	<u>-</u>

### 10. Conta Corrente

Consiste em valores gastos com obra/reforma, pagos antecipadamente por empresa do grupo Reag.

### 11. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possuía capital social de R\$ 1 representado por 1.000 (mil) ações ordinárias, sem valor nominal.

b) Resultado do Período

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a Companhia apurou prejuízo de R\$ 37. No exercício findo em 31 de dezembro 2016 a Companhia apurou lucro líquido de R\$ 20.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 30 de novembro de 2015 a Companhia recebeu Adiantamento para Futuro Aumento de Capital no montante de R\$ 40, para fazer face aos custos e despesas pré-operacionais. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Companhia também recebeu para a mesma finalidade, o montante de R\$ 160.

### 12. Receitas Líquidas

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Receita Bruta de Serviços	920	-
( - ) Pis s/ Serviços	(7)	-
( - ) Cofins s/ Serviços	(43)	-
Receita Líquida	<u>870</u>	<u>-</u>

**REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercício findo em 31 de dezembro de 2016****(Em milhares de reais)****13. Despesas Gerais e administrativas por natureza**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Telefone	22	-
Água e Energia Elétrica	8	-
Aluguel e Condomínio	335	-
Manutenção e Conservação	10	-
Seguros	12	-
Depreciação	16	-
Serviços Profissionais PJ	217	5
Assinaturas e Publicações	23	26
Bens de pequeno valor	14	-
Impostos e Taxas	88	6
IPTU	30	-
Propaganda e marketing	47	-
Reforma e Decoração	35	-
Outros	27	-
Total	<u><u>884</u></u>	<u><u>37</u></u>

**14. Resultado financeiro**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b>Receitas Financeiras</b>		
Receita de aplicação financeira	49	
	<u><u>49</u></u>	
<b>Despesas Financeiras</b>		
IOF	(37)	
Despesas bancárias	(5)	
Juros pagos	(1)	
	<u><u>(43)</u></u>	

**REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercício findo em 31 de dezembro de 2016****(Em milhares de reais)****15. Resultado das Securitizações**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Juros e Correção Monetária - Carteira CCI	556	-
Juros e Correção Monetária - CRI Junior	(429)	-
Juros e Correção Monetária - CRI Sênior	(67)	-
Ajuste de CRI	(60)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**16. Imposto de renda e contribuição social**

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no Lucro Real durante os exercícios de 2016 e de 2015, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Lucro / Prejuízo do período	<u>20</u>	<u>(37)</u>
<b>Base negativa para cálculo de imposto de renda e contribuição social</b>	-	(37)
Alíquota nominal - %	-	34
<b>Calculado com base na taxa nominal de imposto de renda e contribuição social - 34%</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Impostos diferidos ativos não reconhecidos em 31 de dezembro</b>		13
Provisão IRPJ	3	
Provisão CSL	<u>1</u>	
	<u>-</u>	

**17. Remuneração dos administradores**

Durante os períodos não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

\*  
\* \*