
***REAG Securities –
Securizadora de Créditos
S.A.***

*Demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2017
e relatório do auditor independente*



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Administradores e Acionistas
REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação 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 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.

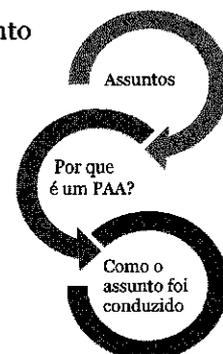
Ênfase

Transações com Partes Relacionadas

Chamamos atenção para as Notas 1 e 18, que descrevem que a Companhia mantém saldos e operações em montantes significativos com partes relacionadas nas condições nelas descritas. Caso tais transações tivessem sido realizadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes. Dessa forma, as demonstrações contábeis devem ser analisadas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
<p data-bbox="256 383 877 483">Mensuração dos direitos creditórios, contabilizados nos respectivos patrimônios em separado das operações de securitização</p> <p data-bbox="256 512 877 853">A Companhia é a emissora de diversos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), lastreados em direitos creditórios imobiliários (“DCIs”). Tanto os CRIs quanto os DCIs estão apresentados na rubrica “Operações securitizadas – patrimônio em separado” (Notas 7.1 e 7.2), de forma segregada dos demais ativos e passivos da Companhia. Tais direitos creditórios estão apresentados ao valor de custo amortizado (baseado nos contratos de cessão) e estão sujeitos ao requerimento do teste de recuperação do seu valor contábil.</p> <p data-bbox="256 882 877 1043">A cada data de apresentação das demonstrações contábeis, a administração da Companhia avalia o valor contabilizado dos direitos creditórios, considerando, entre outros, os termos dos contratos de cessão, seus vencimentos e garantias existentes.</p> <p data-bbox="256 1072 877 1196">Tendo em vista a relevância dos valores dos direitos creditórios nas demonstrações contábeis como um todo, consideramos a mensuração dos direitos creditórios como o principal assunto de auditoria.</p>	<p data-bbox="877 383 1522 636">Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, o entendimento dos processos de registro, mensuração, liquidação e divulgação dos direitos creditórios nas demonstrações contábeis.</p> <p data-bbox="877 665 1522 788">Confrontamos os saldos constantes nas bases analíticas com os correspondentes saldos dos registros contábeis dos direitos creditórios e dos CRIs.</p> <p data-bbox="877 817 1522 1008">Realizamos teste para os direitos creditórios, a fim de analisar a existência (lastro do ativo), valor correto e a integridade dos mesmos, confrontando com a documentação das operações e das correspondentes amortizações nos extratos bancários.</p> <p data-bbox="877 1037 1522 1227">Adicionalmente, recalculamos o valor contábil dos direitos creditórios de acordo com seus respectivos prazos e taxas efetivas, bem como discutimos as análises realizadas pela administração para identificação de eventuais evidências de <i>impairment</i>.</p> <p data-bbox="877 1256 1522 1350">Analisamos a consistência das informações divulgadas nas notas explicativas às demonstrações contábeis.</p> <p data-bbox="877 1379 1522 1503">Consideramos que a mensuração dos direitos creditórios é razoável, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis.</p>

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão 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 contábeis tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 23 de março de 2017, sem ressalvas.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte 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:

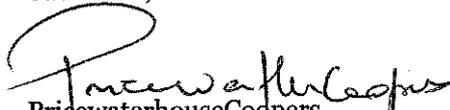
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o 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.

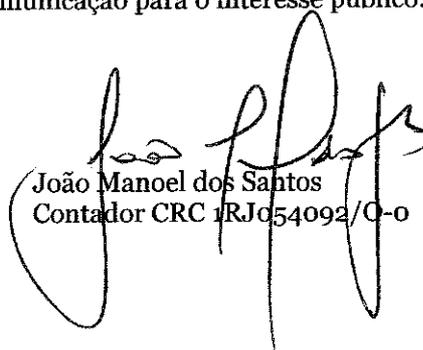
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 10 de abril de 2018



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



João Manoel dos Santos
Contador CRC RJ054092/O-0

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	31/12/2017	31/12/2016
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	935	259
Impostos a recuperar		-	15
Outros créditos	6	66.445	-
Outros créditos vinculados	6	23.992	
Operações Securitizadas (Patrimônio em Separado)			
Operações securitizadas - ativo circulante	7.1	37.478	872
Operações securitizadas - passivo circulante	7.2	(37.478)	(872)
Total do ativo circulante		91.372	274
Não circulante			
Operações Securitizadas (Patrimônio em Separado)			
Operações securitizadas - ativo não circulante	7.1	163.050	20.062
Operações securitizadas - passivo não circulante	7.2	(163.050)	(20.062)
Imobilizado	8	243	246
Total do ativo não circulante		243	246
Total do ativo		91.615	520
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		15	49
Obrigações tributárias	9	177	30
Obrigações sociais e estatutárias	11 (c)	74	-
Outras obrigações	10	66.615	177
Mútuo com partes relacionadas	10	5	80
Outras obrigações vinculadas	10	23.992	
Total do passivo circulante		90.877	336
Não circulante			
Patrimônio Líquido			
Capital social	11	501	1
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	200
Reservas de lucros		237	-
Prejuízos acumulados		-	(17)
Total do patrimônio líquido		738	184
Total do passivo e patrimônio líquido		91.615	520

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A**Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota Explicativa	31/12/2017	31/12/2016
Receitas líquidas	12	3.069	870
Despesas			
Gerais e administrativas	13	(2.603)	(884)
Outras receitas	12	10	32
Lucro operacional		476	18
Resultado financeiro	14		
Receitas financeiras		56	49
Despesas financeiras		(92)	(43)
Resultado antes da tributação sobre o lucro		439	24
Imposto de renda e contribuição social	15	(112)	(4)
Lucro líquido do exercício		328	20
Quantidade de ações - média ponderada		5.110	1.000
Lucro por ação - R\$		64,15	20,00

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Lucro líquido do exercício	328	20
Outros componentes do resultado abrangente suscetíveis a reclassificação	-	-
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<u>328</u>	<u>20</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais)

	<u>Reservas de lucros</u>					
	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva para investimento	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	1	40			(37)	4
Adiantamento para futuro aumento de capital		160				160
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	20	20
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>1</u>	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17)</u>	<u>184</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital		(200)				(200)
Integralização de capital		500				500
Lucro líquido do exercício					328	328
Destinação do Lucro						
Reserva Legal			16		(16)	-
Dividendos a Distribuir				-	(74)	(74)
Reserva de Lucros				221	(221)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>501</u>	<u>-</u>	<u>16</u>	<u>221</u>	<u>-</u>	<u>738</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A**Demonstração dos fluxos de caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

(Em milhares de reais)

	31/12/2017	31/12/2016
Fluxo de caixa de atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	328	20
Depreciação	30	16
Lucro líquido ajustado	<u>357</u>	<u>36</u>
Variação nas contas de ativos e passivos	120	240
Impostos a recuperar	16	-
Outros créditos	(66.445)	(15)
Outros créditos vinculados	(23.992)	-
Fornecedores	(35)	48
Obrigações tributárias	147	30
Outras obrigações	66.438	177
Outras obrigações vinculadas	23.992	-
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>477</u>	<u>276</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ativo imobilizado	(27)	(262)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(27)</u>	<u>(262)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	425	80
Mútuos recebidos	1.564	80
Mútuos pagos	(1.139)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(200)	160
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>225</u>	<u>280</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>675</u></u>	<u><u>294</u></u>
Demonstração do saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	259	5
No final do exercício	<u>935</u>	<u>259</u>
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>675</u></u>	<u><u>254</u></u>
Transações relevantes que não afetaram caixa e equivalentes de caixa		
Integralização de capital com saldos de mútuos com partes relacionadas	<u><u>500</u></u>	<u><u>-</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A**Demonstração do valor adicionado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Receitas		
Receitas de prestação de serviços	3.294	920
Outras receitas	10	32
	<u>3.304</u>	<u>952</u>
Insumos adquiridos de terceiros		
Despesas Administrativas	(1.082)	(465)
	<u>2.222</u>	<u>487</u>
Valor adicionado bruto	2.222	487
Retenções		
Depreciação	(30)	(16)
	<u>2.192</u>	<u>471</u>
Valor adicionado líquido gerado	2.192	471
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	56	49
	<u>2.248</u>	<u>520</u>
Valor adicionado Bruto	2.248	520
Distribuição do valor adicionado		
Impostos taxas e contribuições		
Municipais	138	30
Federais	265	92
	<u>403</u>	<u>122</u>
Remuneração do capital de terceiros		
Aluguéis e condomínios	1.425	335
Despesas financeiras	92	43
	<u>1.517</u>	<u>378</u>
Remuneração do capital próprio		
Lucro do Exercício	328	20
	<u>328</u>	<u>20</u>
Valor adicionado total a distribuir	2.248	520

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 lastreados 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) e participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

A Companhia é parte integrante do grupo REAG e suas operações são conduzidas nesse contexto, cuja empresa líder é a Reag Investimentos S.A., controladora da Companhia. Os benefícios e custos correspondentes às atividades do grupo são alocadas individualmente ou em conjunto, consoante a melhor forma de serem atribuídas a cada entidade.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis 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 contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (contendo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638, aprovada em 28 de dezembro de 2007), as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração em sua gestão. A elaboração das demonstrações contábeis requer que a administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados. Na elaboração destas demonstrações contábeis, foram feitas estimativas pela

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Administração, sendo a principal relacionada à avaliação do valor recuperável dos ativos, conforme descrito na Nota 2.2.3.

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 contábeis.

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

As demonstrações contábeis 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 contábeis. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas e compromissos financeiros na data da emissão dessas demonstrações contábeis e a Administração não identificou incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 (doze) meses, tendo em vista que já tem alcançado geração de caixa positiva em suas atividades, e que a sua controladora garante os aportes de recursos necessários para que a Companhia possa fazer face aos pagamentos das suas obrigações (Notas 10 e 12).

As presentes demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2017 foram autorizadas e aprovadas para emissão pela Administração da Companhia em 10 de abril de 2018.

2.2. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

2.2.1. 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.

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.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.2. 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 e outros créditos, assim como fornecedores, outras obrigações e mútuos com partes relacionadas. 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) Ativos financeiros

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como 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.

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

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

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

(ii) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros da Companhia incluem: Fornecedores, Outras Obrigações e Mútuo com partes relacionadas.

Outros passivos financeiros

Após reconhecimento inicial, os outros passivos financeiros 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 (compensação de instrumentos financeiros)

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.

2.2.3. Avaliação do valor recuperável de ativos (“Impairment” de ativos financeiros)

A Companhia avalia na data de cada balanço, ou quando necessário, se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo (um “evento de perda”), e que aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados que pode ser estimado de maneira confiável.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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 2017 e 31 de dezembro de 2016 a Companhia não identificou eventos que indicassem a redução de valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

2.2.4. Imobilizado

É demonstrado pelo custo de aquisição líquido da depreciação. A depreciação é calculada de forma linear ao longo da vida útil do ativo a taxas que levam em consideração a vida útil estimada dos bens.

2.2.5. 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.

2.2.6. 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.

2.2.7. Imposto de renda e contribuição social

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

2.2.8. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes são efetuados de acordo com o Pronunciamento Contábil (CPC 25), da seguinte forma:

- **Ativos contingentes:** não são reconhecidos, exceto quando da existência de evidências que assegurem elevado grau de confiabilidade de realização, usualmente representado pelo trânsito em julgado da ação e pela confirmação da capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação com outro exigível.
- **Passivos contingentes:** são reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem provisão ou divulgação. Causas classificadas como perda provável são apenas divulgadas.

2.2.9. Apuração do resultado

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

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.3.0. Lucro por ação

O cálculo de lucro por ação é apurado através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

2.3.1. Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) – Patrimônio em Separado

São registrados pelo seu valor de aquisição e captação, respectivamente, 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 de 20 de novembro de 1997.

3. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia e identificados nas suas operações e outros riscos, 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, 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.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. **Novos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”)**

As seguintes novas normas e interpretações de normas foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e estarão em vigor nos exercícios seguintes. A Companhia não planeja adotar nenhuma nova norma antecipadamente, mesmo nos casos em que a adoção antecipada seja permitida. Dentre as principais no contexto da Companhia destacam-se:

- IFRS 9 (CPC 48) - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 substitui os trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. Com relação ao passivo financeiro a principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. Efetiva para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2018.
- IFRS 15 (CPC 47) – Receitas de Contratos com Clientes. Essa norma substituirá praticamente todas as regras para reconhecimento de receitas segundo IFRS. A norma será aplicável a todas as entidades que assumem contratos de fornecimento de bens e serviços para clientes e somente não regulará os contratos que estejam incluídos no escopo de normas específicas, como por exemplo, os contratos de arrendamento mercantil que estão no âmbito da IAS 17 Leases. Efetiva para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018 e sua adoção antecipada é permitida pelo IASB.

A Companhia pretende adotar as novas normas na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Para as normas com vigência a partir de 01 de janeiro de 2018, a Administração adotará o modelo de apresentação retrospectiva para o CPC 47 e prospectiva para o CPC 48. Assim a Administração avaliou que não há impacto significativo nas demonstrações contábeis de 2017 com base nas características da Companhia.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Caixa	1	1
Conta corrente – Banco Itaú	153	258
Aplicações financeiras*	781	-
	<u>935</u>	<u>259</u>

(*) Refere-se a aplicação financeira em cotas do Fundo de Investimento Top Cash I FIM CP. Esta aplicação tem liquidez diária.

6. Outros Créditos

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Adiantamentos a fornecedores (i)	21	-
Outros valores a receber/empréstimos diversos (ii)	19	-
CRI´s a distribuir (iii)	66.405	-
Subtotal	<u>66.445</u>	-
Outros Créditos vinculados (iv)	<u>23.992</u>	-

(i) Refere-se a adiantamento de despesas para projetos de estruturação de operações financeiras que serão reembolsadas pelos clientes.

(ii) Refere-se a despesa com Pis e Cofins incidentes sobre receita financeira das séries 1, 2 e 3 a ser reembolsada.

(iii) Refere-se a CRI´s emitidos e ainda não distribuídos das séries 4, 5 e 6 (Nota 7.2).

(iv) Referem-se a recursos a repassar para o cedente dos lastros do CRI 6. De acordo com o Termo de Securitização, o repasse do recurso não é realizado ao cedente quando da completa formalização da documentação suporte dos direitos creditórios objeto da transação. Tais recursos foram substancialmente repassados ao cedente até fevereiro de 2018.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Operações Securitizadas

7.1. Direitos Creditórios - Créditos Imobiliários

Os Direitos Creditórios correspondem aos valores de operações de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004. Essas aquisições têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como títulos a serem mantidos até o vencimento. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário representados pelos Direitos Creditórios Imobiliários (DCI) constituem lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos nesse regime.

Pelo regime fiduciário, os direitos creditórios ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados com propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

O ativo e passivo são atualizados quanto aos rendimentos e encargos financeiros, respectivamente, e controlados em patrimônio separado.

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Carteira de Crédito – CCI – Séries 2 e 3 (a)		
Créditos imobiliários cedidos, correspondentes a 72 parcelas de R\$ 437, com vencimento a partir de 20/10/17	31.464	31.464
Preço de aquisição dos créditos	18.307	18.307
Saldos em aberto	<u>22.658</u>	<u>20.934</u>
Circulante (a1)	4.027	872
Não circulante	18.631	20.062
Carteira de Crédito – CCI – Série 1 (b)		
Créditos imobiliários cedidos, correspondentes a 84 parcelas de R\$ 1.070, com vencimento a partir de 22/02/17	89.880	-
Preço de aquisição dos créditos	65.893	-
Saldos em aberto	<u>68.525</u>	<u>-</u>
Circulante (b1)	17.211	-
Não circulante	51.314	-
Carteira de Crédito – CCI – Série 4 (c)		
Créditos imobiliários cedidos, correspondentes a 63 parcelas de R\$ 227, com vencimento a partir de 05/08/17	14.301	-
Preço de aquisição dos créditos	10.401	-
Saldos em aberto	<u>10.606</u>	<u>-</u>

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Circulante (c1)	2.16	-
Não circulante	8.442	-
Carteira de Crédito – CCI – Série 5 (d)		
Créditos imobiliários cedidos, correspondentes a 60 parcelas de R\$ 700, com vencimento a partir de 15/01/19	42.000	-
Preço de aquisição dos créditos	31.416	-
Saldos em aberto	31.600	-
Circulante (d1)	6.338	-
Não Circulante	25.263	-
Carteira de Crédito – CCI – Série 6 (e)		
Créditos imobiliários cedidos, correspondentes a 120 parcelas de R\$ 800, com vencimento a partir de 10/01/18	96.000	-
Preço de aquisição dos créditos	65.779	-
Saldos em aberto	67.139	-
Circulante (e1)	7.739	-
Não circulante	59.400	-
Saldos totais	200.528	20.934
Circulante	37.478	872
Não circulante	163.050	20.062

(a1) Além do valor das carteiras de crédito imobiliário no montante de R\$ 3.726, o ativo circulante das 2ª e 3ª série também é composto por aplicações em cotas de Fundo de Investimento (Itaú Especial RF Referenciado DI FICFI), no montante de R\$ 297 e saldo em conta corrente, Banco Itaú, no montante de R\$ 4.

(b1) Além do valor das carteiras de crédito imobiliário no total de R\$ 8.673, o ativo circulante da 1ª série também é composto por aplicações em cotas de Fundo de Investimento (Itaú Empresa Trust RF Referenciado DI FICFI), no montante de R\$ 8.535 e saldo em conta corrente, Banco Itaú, no montante de R\$ 3.

(c1) Além do valor das carteiras de crédito imobiliário no total de R\$ 1.986, o ativo circulante da 4ª série também é composto por saldo em conta corrente, Banco Itaú, no montante de R\$ 178.

(d1) Além do valor das carteiras de crédito imobiliário no total de R\$ 6.316, o ativo circulante da 5ª série também é composto por saldo em conta corrente, Banco Itaú, no montante de R\$ 21.

(e1) Além do valor das carteiras de crédito imobiliário no total de R\$ 6.600, o ativo circulante da 6ª

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

série também é composto por aplicações em cotas de Fundo de Investimento TOP CASH I FIM CP, no montante de R\$ 961 e por saldo em conta corrente, Banco Itaú, no montante de R\$ 179.

(a) 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 7.2, 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 correspondente a R\$ 16.031, e 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários Junior, com valor nominal total correspondente a R\$ 4.008, todos com vencimento até 22 de setembro de 2023, sendo a primeira parcela devida em 24 de outubro de 2017.

Os créditos imobiliários são atualizados pela variação anual do IPCA/IBGE acrescido de juros de 12,00%.

(b) Em 20 de dezembro 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 cédulas de crédito imobiliário do REAG CEDRO – Fundo de Investimento Imobiliário – FII créditos imobiliários, correspondente a 33,44% dos créditos imobiliários oriundos da locação de determinados imóveis integrantes do ativo do referido fundo, no montante de R\$ 89.880. Conforme Nota 7.2, a referida Cédula de Crédito Imobiliário lastreou, na sequência, a emissão pela Companhia de 45.000 (quarenta e cinco mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, com valor nominal total correspondente a R\$ R\$65.893, com vencimento até 24 de janeiro de 2024, sendo a primeira parcela devida em 22 de fevereiro de 2017.

Os créditos imobiliários são atualizados pela variação anual do IPCA/IBGE acrescido de juros de 9,25%.

(c) Em 27 de julho de 2017, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças”, a Companhia adquiriu cédulas de crédito imobiliário do BRAZIL PROPERTIES INVEST – Fundo de Investimento Imobiliário – FII créditos imobiliários, correspondente a 100% dos créditos imobiliários oriundos da locação de determinados imóveis integrantes do ativo do referido fundo, no montante de R\$24.682. Conforme Nota 7.2, a fração equivalente à 56,25% da referida Cédula de Crédito Imobiliário lastreou, na sequência, a emissão pela Companhia de 10.000 (dez mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, com valor nominal total correspondente a R\$10.401, com vencimento até 07 de outubro de 2022, sendo a primeira parcela devida em 07 de dezembro de 2017.

Os créditos imobiliários são atualizados pela variação anual do IPCA/IBGE acrescido de juros de 8,50%.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Em 15 de dezembro de 2017, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças”, a Companhia adquiriu cédulas de crédito imobiliário do ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, correspondente a 100% dos créditos imobiliários, no montante de R\$ 42.000. Conforme Nota 7.2, a referida Cédula de Crédito Imobiliário lastreou, na sequência, a emissão pela Companhia de 30.000 (trinta mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, com valor nominal total correspondente a R\$ 31.416, com vencimento até 26 de dezembro de 2023, sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2019.

Os créditos imobiliários são atualizados pela variação mensal do IPCA/IBGE acrescido de juros de 8,50%.

(e) Em 15 de dezembro de 2017, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças”, a Companhia adquiriu cédulas de crédito imobiliário do SUCESS – FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS – Fundo de Investimento Imobiliário – FII créditos imobiliários, correspondente a 88,89% dos créditos imobiliários oriundos da locação de determinados imóveis integrantes do ativo do referido fundo, no montante de R\$ 96.000. Conforme Nota 7.2, a referida Cédula de Crédito Imobiliário lastreou, na sequência, a emissão pela Companhia de 100.000 (cem mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, com valor nominal total correspondente a R\$ 65.779, com vencimento até 14 de dezembro de 2027, sendo a primeira parcela devida em 12 de janeiro de 2018.

Os créditos imobiliários são atualizados pela variação anual do IPCA/IBGE acrescido de juros de 8,00%.

Em 31 de dezembro de 2017 não existem direitos creditórios em atraso e não ocorreu renegociação dos mesmos, recompras ou retrocessões durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****7.2. Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), títulos de crédito nominativos de livre negociação, representativos de promessa de pagamento em dinheiro, emitido exclusivamente por companhias securitizadoras no mercado financeiro, com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários (DCI).

	31/12/2017	31/12/2016
Carteiras – CRI (a)		
CRI Junior	4.449	4.106
CRI Sênior	17.921	16.662
Valores a repassar	288	166
Saldos em aberto	22.658	20.934
Circulante	4.027	872
Não circulante	18.631	20.062
Carteiras – CRI (b)		
CRI	59.987	-
Valores a repassar	8.538	-
Saldos em aberto	68.525	-
Circulante	17.211	-
Não circulante	51.314	-
Carteiras – CRI (c)		
CRI	10.516	-
Valores a repassar	90	-
Saldos em aberto	10.606	-
Circulante	2.164	-
Não circulante	8.442	-
Carteiras – CRI (d)		
CRI	31.579	-
Valores a repassar	21	-
Saldos em aberto	31.600	-
Circulante	6.337	-
Não circulante	25.263	-
Carteiras – CRI (e)		
CRI	66.000	-
Valores a repassar	1.139	-
Saldos em aberto	67.139	-
Circulante	7.739	-

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não circulante	59.400	-
Saldos totais	200.528	20.934
Circulante	37.478	872
Não circulante	163.050	20.062

(a) 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\$ 16.000 (dezesseis) e 4.000 (quatro), 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, com taxa de juros na 2ª série de 12% em 84 parcelas e a 3ª série 6,4% em 84 parcelas. As operações têm vencimento final em 22 de setembro de 2023.

(b) 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\$ 65.000, registradas na CETIP, com liquidação financeira em 04 e 10 de janeiro 2017, com taxa de juros de 9,25% em 85 meses. A operação tem vencimento final em 24 de janeiro de 2024.

(c) A Companhia realizou sua terceira emissão por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia, firmado com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 27 de julho de 2017. A referida operação totaliza R\$ 10.401, registradas na CETIP, com liquidação financeira em 02 de agosto de 2017 e 09 de outubro 2017, com taxa de juros de 8,50% em 63 meses. A operação tem vencimento final em 20 de outubro de 2022.

Em 02 de agosto de 2017, foi negociada a quantidade de 5.790, no valor total de R\$ 4.949. Em 09 de outubro de 2017 foi negociada a quantidade de 687, valor total de R\$ 599 e em 25 de outubro de 2017 foi negociada a quantidade de 1.649, valor total de R\$ 1.441. Desta forma, encontra-se registrado na rubrica “Outros Créditos” os CRIs ainda não distribuídos, totalizando R\$ 3.411, em contrapartida a rubrica do passivo de Negociação e intermediação de valores (Nota 6 e 10). Na data da apresentação das presentes Demonstrações contábeis ainda encontram-se disponíveis para distribuição no mercado primário 1.357 CRIs, o que deverá ocorrer até 27 de julho de 2018 conforme Aditamento datado de 23 de janeiro de 2018.

(d) A Companhia realizou sua quarta emissão por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia, firmado com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de dezembro de 2017. A referida operação totaliza R\$ 31.416, registradas na CETIP, com liquidação financeira ocorrida no mês de dezembro de 2017, com taxa de juros de 8,50% em 72 meses. A operação tem vencimento final em 26 de dezembro de 2023.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ainda em relação a 5ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários foi negociada em 22 de dezembro de 2017 a quantidade de 7.984, no valor total de R\$ 7.999. Em 27 de dezembro de 2017 foi negociada a quantidade de 100, valor total de R\$ 100.265 e em 28 de dezembro foi negociada a quantidade de 100, valor total de R\$ 100.303. Desta forma, encontra-se registrado na rubrica “Outros Créditos” os CRIs ainda não distribuídos, totalizando R\$ 23.216, em contrapartida a rubrica do passivo de Negociação e intermediação de valores (Nota 6 e 10). Na data da apresentação das presentes Demonstrações Contábeis ainda encontram-se disponíveis para distribuição no mercado primário 21.816 CRIs, o que deverá ocorrer até 13 de junho de 2018.

(e) A Companhia realizou sua quinta emissão por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia, firmado com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 15 de dezembro de 2017. A referida operação totaliza R\$ 65.779, registradas na CETIP, com liquidação financeira em 21 de dezembro de 2017, com taxa de juros de 8,00% em 120 meses. A operação tem vencimento final em 14 de dezembro de 2027.

Em 31 de dezembro de 2017, foi negociada a quantidade de 42.727, no valor total de R\$ 26.000. Desta forma, encontra-se registrado na rubrica “Outros créditos” os CRIs ainda não distribuídos, totalizando R\$ 39.778, em contrapartida a rubrica do passivo de Negociação e intermediação de valores (Nota 6 e 10). Na data da apresentação das presentes Demonstrações Contábeis ainda encontram-se disponíveis para distribuição no mercado primário 57.273 CRIs, o que deverá ocorrer até 13 de junho de 2018.

7.3 Resultado das Operações de Securitização

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Juros CCI – Série 1	5.572	-
Juros CRI – Série 1	(5.572)	-
Renda s/ Aplicação Financeira	2.476	-
Atualização Valores a Repassar	(2.476)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Juros e Correção Monetária - Carteira CCI – Série 2 e 3	2.820	556
Juros e Correção Monetária - CRI Junior – Série 2 e 3	(343)	(429)
Juros e Correção Monetária - CRI Sênior – Série 2 e 3	(2.327)	(67)
Ajuste de CRI	(150)	(60)
Renda s/ Aplicação Financeira	6	-
Atualização Valores a Repassar	(6)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Juros – CCI – Série 4	297	-
Juros – CRI – Série 4	(297)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Juros – CCI – Série 5	163	-
Juros – CRI – Série 5	(163)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Juros – CCI – Série 6	222	-
Juros – CRI – Série 6	(222)	-
Renda de Aplicação Financeira	7	-
Atualização Valores a Repassar	(7)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Imobilizado

Os ativos imobilizados foram avaliados pelo custo original, e depreciados pelas taxas estabelecidas na legislação, e vem sendo depreciado de acordo com o previsto no CPC 27.

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Instalações	53	53
Máquinas e Equipamentos	32	32
Móveis e Utensílios	198	177
Equipamentos e Ferramentas	6	-
Depreciação	(46)	(16)
	<u>243</u>	<u>246</u>

9. Obrigações Tributárias

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
PIS a recolher	12	2
COFINS a recolher	74	11
IRPJ a recolher	49	8
CSL a recolher	26	7
ISS a recolher	15	-
Outros	1	2
	<u>177</u>	<u>30</u>

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Outras Obrigações

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Negociação e Intermediação de valores (Nota 7.2)(*)	66.405	-
Aluguéis a pagar	103	103
Mútuo com partes relacionadas (**)	5	80
Outras contas a pagar (***)	107	58
Outros	-	16
	<u>66.620</u>	<u>257</u>
Outras obrigações vinculadas (Nota 6 (iv))	<u>23.992</u>	<u>-</u>

(*) Consoante os Termos de securitização, se ao final do período de distribuição de cada CRI, a totalidade dos títulos não for colocada, os CRI's não colocados no mercado serão entregues ao cedente em dação em pagamento dos direitos creditórios cedidos.

(**) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Controladora fez aportes de recursos totalizando R\$ 1.564, dos quais R\$ 500 foram utilizados para integralização de capital (Nota 12) e o saldo restante foi pago a valor histórico.

(***) Inclui valores a reembolsar à ISO Empreendimentos Imobiliários (série 5) referente a retenção de impostos retidos e não recolhidos, os quais foram regularizados em fevereiro de 2018.

11. Contingências

Nos exercícios findos em 2016 e 2017 não há litígios ou demandas judiciais que apresentem riscos com divulgação requerida, de acordo com o CPC 25.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2017 o capital social da Companhia, subscrito e integralizado, era de R\$ 501 (2016 – R\$ 1), representado por 501.000 (quinhentas e uma mil) ações ordinárias, (2016 – 1.000) sem valor nominal.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

No 1º semestre de 2017, a Controladora decidiu por não mais vincular os aportes de recursos que vem fazendo à Companhia, para destinação exclusiva a Aumento de Capital. Desta forma, o saldo de Adiantamentos para futuro aumento de capital existente no momento dessa decisão, no valor de R\$

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

200, foi reclassificado para o passivo circulante na rubrica “Outras Obrigações – Mútuo com partes relacionadas” e, posteriormente pago à Controladora.

Em 29 de dezembro de 2017, foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital de 500.000 ações ordinárias, totalizando R\$ 500, totalmente subscritas e integralizadas pelo controlador, com recursos de mútuos (Nota 10).

c) Reservas de Lucros e distribuição de dividendos

Conforme Estatuto Social da Companhia, do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% do capital social. Do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das S.A., 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo.

Ainda conforme o Estatuto Social, atribuir-se-á à reserva para investimento, que não excederá a 80% (oitenta por cento) do capital social subscrito, importância entre 5% e 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das S.A., com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive através da subscrição de aumento de capital, ou da criação de novos empreendimentos.

Neste contexto, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia constituiu Reserva Legal de R\$16, declarou dividendos de R\$ 74 e fez a retenção de lucros R\$ 221 em Reserva para investimento.

13. Receitas Líquidas

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Receita Bruta de Serviços (*)	3.294	920
(-) Pis e Cofins sobre Serviços	(153)	(50)
(-) ISS sobre Serviços	(72)	-
Receitas Líquidas	<u>3.069</u>	<u>870</u>

(*) Em 2017, refere-se à comissão por estruturação de CRI's totalizando R\$ 3.166 e taxa de administração dos patrimônios em separado totalizando R\$ 128.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Despesas Gerais e administrativas

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Telefone	(10)	(22)
Água e energia elétrica	(109)	(8)
Aluguel e condomínio (*)	(1.425)	(335)
Manutenção e conservação	(56)	(10)
Seguros	-	(12)
Viagens e estadias	(87)	-
Depreciação	(30)	(16)
Serviços profissionais PJ	(205)	(217)
Cursos e treinamentos	(27)	-
Assinaturas e publicações	(12)	(23)
Bens de pequeno valor	(15)	(14)
Despesa com informática	(21)	-
Impostos e taxas	(71)	(88)
IPTU	(64)	(30)
Despesas diversas	(16)	-
Propaganda e marketing (**)	(337)	(47)
Reforma e decoração	(28)	(35)
Eventos	(28)	-
Cartório	(35)	-
Outros	(27)	(27)
Total	<u>(2.603)</u>	<u>(884)</u>

(*) O Grupo REAG mudou sua sede durante o 1º trimestre de 2017. O contrato de aluguel das novas instalações está em nome da REAG Securities, que está assumindo integralmente a despesa com aluguel. Para o próximo exercício será firmado um convênio de despesas de ocupação para rateio entre as empresas do Grupo REAG.

(**) Em 2017 a Companhia assumiu todas as despesas de propaganda e marketing do Grupo REAG.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Resultado financeiro

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Receitas Financeiras		
Receita de aplicação financeira	56	49
Total de receitas financeiras	<u>56</u>	<u>49</u>
Despesas Financeiras		
Despesas bancárias	(83)	(5)
IOF	-	(37)
Pis e Cofins s/ Receita Financeira e Outras Receitas	(3)	-
Juros e encargos	(6)	(1)
Total das despesas financeiras	<u>(92)</u>	<u>(43)</u>
Resultado Financeiro	<u>(36)</u>	<u>6</u>

16. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no Lucro Real durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Lucro líquido antes dos impostos	439	24
Adições / (Exclusões)	(30)	(4)
Base de cálculo após ajustes permanentes e temporários	<u>409</u>	<u>20</u>
Imposto de Renda (15%)	60	3
Imposto de renda (10%)	16	-
Contribuição Social (9%)	36	1
Total	<u>112</u>	<u>4</u>

17. Remuneração dos administradores

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

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Partes relacionadas

As relações com partes relacionadas, tais como mútuos, despesas com ocupação e propaganda e marketing (Grupo REAG), assumidas em 2017 integralmente pela Reag Securities, estão descritas nas Notas 10 e 14.

19. Eventos subsequentes

Em relação a 4º Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia, foi negociada em 09 de janeiro de 2018 a quantidade de 517, no valor total de R\$ 450.

*
* *