

REIT SECURITIZADORA S.A.

Relatório do auditor independente sobre as
demonstrações contábeis

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.



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

Índice

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**Aos
Acionistas da
REIT SECURITIZADORA S.A.
Rio de Janeiro – RJ**

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da REIT Securitizadora S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, 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 REIT Securitizadora S.A., em 31 de dezembro de 2022, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Existência, precisão e valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (“CRAs”)

A Companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário, conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias.

A Companhia é responsável ainda por gerenciar o recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs e CRAs em conexão às suas obrigações com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido à relevância dos montantes envolvidos e à necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa da carteira de recebíveis imobiliários, bem como os CRIs associados, considerando esse assunto significativo para nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2022 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) emitidos durante o exercício em questão;
- Confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) através de confirmação por meio de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site deles;
- Comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas ou confirmados através de consulta ao site com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados;
- Confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários;
- Comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos CRIs e CRAs foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, 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 foi conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 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 nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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 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 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 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 da 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Barueri, 24 de março de 2023.

RUSSELL BEDFORD GM
AUDITORES INDEPENDENTES S/S
2 CRC RS 5.460/O-0 "T" SP

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

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.290	2.259
Emissão de títulos	5	108.375	69.737
Contas a receber	6	957	393
Impostos a recuperar	7	406	154
		<u>118.028</u>	<u>72.543</u>
Não Circulante			
Realizável a Longo Prazo			
Créditos contratuais		-	95
Empréstimos concedidos		-	2.776
Tributos diferidos		<u>156</u>	<u>203</u>
Imobilizado/Intangível	8	<u>150</u>	<u>129</u>
		<u>306</u>	<u>3.203</u>
Total do Ativo		<u>118.334</u>	<u>75.746</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	9	108.375	69.737
Salários e encargos sociais	10	253	32
Impostos e contribuições a recolher	11	662	919
Dividendos a pagar	13.d	77	158
Outras contas a pagar		<u>4.289</u>	<u>804</u>
		<u>113.656</u>	<u>71.650</u>
Não Circulante			
Contas a pagar		1.596	1.440
Impostos e contribuições a recolher	11	<u>178</u>	<u>-</u>
		<u>1.774</u>	<u>1.440</u>
Patrimônio líquido	13		
Capital social	13.a	1.358	1.358
Reserva legal	13.b	262	246
Reserva de lucros	13.c	<u>1.284</u>	<u>1.052</u>
		<u>2.904</u>	<u>2.656</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>118.334</u>	<u>75.746</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita operacional líquida	14	7.244	7.428
Custo com emissão		<u>(1.141)</u>	<u>(464)</u>
Lucro bruto		<u>6.103</u>	<u>6.964</u>
Despesas operacionais			
Despesas de pessoal		(2.035)	(234)
Despesas gerais e administrativas	15	(907)	(448)
Serviços prestados por terceiros	16	(3.407)	(5.719)
Depreciação		<u>(23)</u>	<u>(15)</u>
Total		<u>(6.372)</u>	<u>(6.416)</u>
Prejuízo/Lucro antes do resultado financeiro		<u>(269)</u>	<u>548</u>
Receitas financeiras		878	258
Despesas financeiras		<u>(153)</u>	<u>(142)</u>
Resultado financeiro	17	<u>725</u>	<u>116</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		<u>456</u>	<u>664</u>
Imposto de renda e contribuição social	18	<u>(131)</u>	<u>3</u>
Lucro do exercício		<u><u>325</u></u>	<u><u>667</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro do exercício	325	667
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>325</u>	<u>667</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

	Reservas de lucros				Total
	Capital Social	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Lucros Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	1.358	213	576	-	2.147
Lucro do exercício	-	-	-	667	667
Constituição da reserva legal	-	33	-	(33)	-
Constituição dos dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(158)	(158)
Constituição da reserva de lucros	-	-	476	(476)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	1.358	246	1.052	-	2.656
Lucro do exercício	-	-	-	325	325
Constituição da reserva legal	-	16	-	(16)	-
Constituição dos dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(77)	(77)
Constituição da reserva de lucros	-	-	232	(232)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	1.358	262	1.284	-	2.904

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	456	664
Depreciação	23	15
Juros sobre empréstimos	(109)	55
Variações nos ativos e passivos		
Emissão de títulos	(38.638)	(49.220)
Impostos a recuperar	(253)	(172)
Créditos contratuais	95	565
Contas a receber	(564)	110
Direitos creditórios a pagar	38.638	49.220
Salários e encargos sociais	221	25
Impostos e contribuições a recolher	(164)	614
Contas a pagar	156	1.437
Outras contas a pagar	3.328	(262)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades operacionais	3.190	3.051
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Imobilizado e intangível	(44)	(100)
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimentos	(44)	(100)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	2.885	(706)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	2.885	(706)
Aumento/Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	6.031	2.245
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.259	14
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.290	2.259

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos valores adicionados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
RECEITA		
Receita	7.834	8.222
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(1.141)	(464)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(4.119)	(6.065)
Depreciação	(23)	(15)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>2.551</u>	<u>1.678</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	878	258
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>3.429</u>	<u>1.936</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	1.610	155
Outros benefícios	359	74
FGTS	66	5
	<u>2.035</u>	<u>234</u>
<u>Tributos</u>		
Federais	461	386
Municipais	292	412
	<u>753</u>	<u>798</u>
<u>Remuneração do capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e alugueis	194	102
Juros	59	55
Despesas bancárias	63	80
	<u>316</u>	<u>237</u>
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Lucro do exercício	325	667
	<u>3.429</u>	<u>1.936</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

A Reit Securitizadora S.A. (“Companhia”), constituída em 19 de janeiro de 2011 tem como objeto social a securitização de créditos. Sua sede está localizada na Rua Visconde de Pirajá, 152 Sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro-RJ, e a companhia está registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro “JUCERJA” sob o Nire nº 33.3.0030367-7.

A alteração da denominação social da companhia para Reit Securitizadora S.A. e a mudança no endereço da Sede, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2021.

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

Em 30 de junho de 2022, a Companhia informou à CVM sua intenção em ter seu registro na categoria S1, a qual permite a emissão pública de títulos de securitização exclusivamente com a instituição de regime fiduciário, em atendimento ao disposto no artigo 3º, I, da resolução CVM nº 60, passando, desde então a não mais ter obrigatoriedade de observância dos comandos constantes da resolução nº 80 devendo observar apenas o disposto na mencionada resolução CVM nº 60.

1.1 Da operação

Até 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantém as seguintes emissões de CRI e CRA em vigor:

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

11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas dos cedentes SKY Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda (“Cedente” 1 ou “Cedentes”), SKY Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda (“Cedente 2” ou “Cedentes”) e SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda. (“Cedente 3” ou “Cedentes”), sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação.

Conforme AGT realizada em 13 de julho de 2022, foi deliberada a realização de **Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários**, na forma da cláusula 13.2, item (n) do Contrato de Cessão, em virtude do descumprimento do item (i.iii) da AGT de 07/10/2021, dado que não houve a recomposição da Reserva de Liquidez no prazo fixado na referida AGT e em virtude do inadimplemento no cumprimento da obrigação de pagamento das parcelas mensais de Amortização e Remuneração desde o mês de novembro de 2021 (inclusive), até a data de 13/07/2022, conforme cláusula 4.1 do TS, pelas Cedentes.

As cedentes foram “Notificadas” e não realizaram o processo de recompra dos créditos imobiliários conforme aprovados em assembleia, sendo assim, o Agente Fiduciário e a Securitizadora iniciaram o procedimento de Vencimento Antecipado e de execução das garantias.

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

18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA (“Socicam” ou “Cedente”), sendo a Planner Corretora de Valores S.A o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 17 de novembro de 2020.

20ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SPE CONCESSIONÁRIA VOE XAP S.A., (“SPE Voe Xap” ou “Socicam VI”, ou “Cedente”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 17 de março de 2021.

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

21ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, (“Família Paulista” ou “Cedente”), sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 26 de maio de 2021.

22ª Série da 2ª Emissão de CRI: Securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA (“Socicam” ou “Cedente”), sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos de Recebíveis Imobiliários, do dia 26 de julho de 2021.

Série Única da 6ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio decorrente da CPR-Financeira, emitida pela AGRÍCOLA FORMOSA LTDA. (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 06 de agosto de 2021.

26ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, (“Família Paulista” ou “Cedente”), sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 26 de novembro de 2021.

24ª e 25ª Séries da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente PORTO PONTA DO FÉLIX S.A, sendo a GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, datado em 12 de novembro de 2021.

1ª e 2ª Séries da 7ª Emissão de CRA: securitização de direitos creditórios do agronegócio, oriundos de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, emitidas pela AGRÍCOLA MORENO DE NIPOÃ LTDA. – em recuperação judicial (“Devedora”) sendo a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 28 de dezembro de 2021.

23ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 03 de novembro de 2021.

Série Única da 8ª e 9ª Emissões de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas pela AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS BERGAMASCO LTDA. (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 15 de fevereiro de 2022.

1ª e 2ª Séries da 10ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas pelo ELEANDRO BERALDO (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 20 de setembro de 2022.

27ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”), adquiridas do cedente FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários do dia 20 de abril de 2022.

Série Única da 11ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por LÚCIO CLOVIS PELANDA (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 26 de julho de 2022.

Série Única da 12ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por NIVALDO PIVA (“Devedor”), sendo a H. Commcor

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 01 de novembro de 2022.

Série Única da 13ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por NIVALDO PIVA ("Devedor"), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 01 de novembro de 2022.

Série Única da 14ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA INDA FILHO ("Devedor") sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 21 de dezembro de 2022.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 24 de março de 2023.

2.2 Base da mensuração

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

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

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que são revisadas.

2.5 Atendimento à instrução CVM 414/04

A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos resgates dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 5 e 9.

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as mesmas exigências da instrução anterior.

2.6 Informações Complementares acerca da Emissão de CRI/CRA

Com a publicação da Instrução CVM 600 datada de 01 de agosto de 2018 que, dentre outras disposições, regulamenta e padroniza a divulgação das demonstrações contábeis fiduciárias, sendo instituídas novas instruções envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela CVM, destacamos o art. 34 dessa ICVM que acrescentou à instrução CVM nº 480, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer, em se tratando de companhia securitizadora, a apresentação das demonstrações financeiras anuais de cada patrimônio de forma individualizada e auditadas, devendo ser entregues à CVM relativas a cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme as regras contábeis aplicáveis às sociedades anônimas.

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 600, de 01 de agosto de 2018, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as mesmas exigências da instrução anterior.

3 Resumo das principais práticas contábeis

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

3.1 Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

3.2 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros não-derivativos

Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, conta corrente com patrimônio fiduciário, certificados de recebíveis imobiliários e outros valores a receber.

Passivos financeiros e não-derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e passivos financeiros a custo amortizado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Os passivos financeiros são representados pelos fornecedores, impostos e contribuições, salários e encargos, direitos creditórios a pagar e outras contas a pagar.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possui vencimento de três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

3.4 Certificados de recebíveis imobiliários

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

São registrados pelo seu valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto. Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

3.5 Capital social

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos de quaisquer efeitos tributários. Os dividendos mínimos obrigatórios conforme definido em estatuto são reconhecidos como passivo circulante.

3.6 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas em função de evento passado, quando a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.7 Apuração do resultado

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

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

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

3.8 Imposto de renda e contribuição social

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

3.9 Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar o valor adicionado gerado pela Companhia, bem como a sua distribuição durante o exercício. É apresentada com base nas orientações do CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado e para fins da IAS 34, embora requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, apenas, às companhias abertas.

Em sua primeira parte, a DVA apresenta a riqueza criada pela entidade, representada pelas receitas (receita bruta dos serviços prestados, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos e liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo dos serviços, aquisições de materiais, energia, e serviços de terceiros, incluindo os tributos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, a depreciação e amortização), e o valor adicionado recebido de terceiros (receitas financeiras e outras receitas).

A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios; as contas do imobilizado e do patrimônio líquido encontram-se corrigidas até

31 de dezembro de 2022.

3.10 Normas e interpretações novas e revisadas

As normas e interpretações novas, alteradas e emitidas, ou que ainda não estejam em vigor até a data de emissão destas demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotá-las, se cabível, quando entrarem em vigor.

a) Normas e interpretações vigentes:

- CPC 27 (IAS 16) – Ativo Imobilizado
- CPC 25 (IAS 37) – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
- CPC 15 (IFRS 3) – Combinação de Negócios
- CPC 37 (IFRS 1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos Financeiros

Para o pleno atendimento às normas internacionais de contabilidade, a Companhia pode aplicar essas alterações a partir de 1º de janeiro de 2022.

b) Normas e interpretações ainda não vigentes:

- CPC 11 (IFRS 4) – Contratos de Seguro
- CPC 21 (IAS 34) – Demonstração Intermediária
- CPC 23 (IAS 8) – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro
- CPC 26 (IAS 1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis
- CPC 32 (IAS 12) – Tributos sobre o Lucro
- CPC 37 (IFRS 1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade (revisada)
- CPC 40 (IFRS 7) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação
- CPC 47 (IFRS 15) - Receita de Contrato com Cliente
- CPC 49 (IFRS 4) - Contabilização e Relatório Contábil de Planos de Benefícios de Aposentadoria

Para o pleno atendimento às normas internacionais de contabilidade, a Companhia deve aplicar essas alterações nos períodos anuais com início em, ou após 1º de janeiro de 2023.

Não é esperado que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Caixa e equivalentes de caixa	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	726	208
Aplicação financeira	7.564	2.051
	<u>8.290</u>	<u>2.259</u>

4 Emissão de títulos - CRI e CRA

CEDENTE	TIPO	2021		2022	
		QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO
SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.804	5.897	5.878	5.346
MARÉ CUBATÃO	SÊNIOR	23.583	23.583	-	-
CRA CASTILHOS	SÊNIOR	30.100	30.100	1.261	1.146
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	10.157	10.157	5.090	5.573
PRO-LOTES II	SENIOR	-	-	15.610	16.310
CRA PIVA	-	-	-	66.000	66.000
CRA INDA - ARGRANO	-	-	-	14.000	14.000
TOTAL		69.644	69.737	107.839	108.375

Os saldos representam o montante ainda a ser negociado sobre os certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócios, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

5 Contas a receber

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a receber - Patrimônios de Afetação	569	393
Adiantamentos - Patrimônios de Afetação	358	-
Outros	30	-
	<u>957</u>	<u>393</u>

6 Impostos a recuperar

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Irrf	273	92
Csll	50	12
Pis	6	-
Cofins	27	-
Pagamentos indevidos	50	50
	<u>406</u>	<u>154</u>

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos valores adicionados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(em milhares de reais)

7 Imobilizado/Intangível

	Valor bruto em 31/12/2021	Adições	Baixas	Transferências	Valor bruto em 31/12/2022	Depreciação Acumulada	Valor Líquido em 31/12/2022	Valor Líquido em 31/12/2021
<u>Ativo Imobilizado</u>								
Máquinas e equipamentos	27	79	-	(79)	27	(12)	15	19
Hardware	151	13	(49)	79	194	(66)	128	103
Móveis e utensílios	4	-	-	-	4	(2)	2	2
Total	182	92	(49)	-	225	(80)	145	124
<u>Ativo intangível</u>								
Marcas e patentes	5	-	-	-	5	-	5	5
Total do Ativo Intangível	5	-	-	-	5	-	5	5
TOTAL IMOBILIZADO E INTANGÍVEL	187	92	(49)	-	230	(80)	150	129

8 Direitos Creditórios a pagar

Valor a pagar pela aquisição de recebíveis, representados pelas cédulas de crédito imobiliário e de agronegócio, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos valores adicionados
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

CEDENTE	TIPO	2021		2022	
		QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO
SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.804	5.897	5.878	5.346
MARÉ CUBATÃO	SÊNIOR	23.583	23.583	-	-
CRA CASTILHOS	SÊNIOR	30.100	30.100	1.261	1.146
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	10.157	10.157	5.090	5.573
PRO-LOTES II	SENIOR	-	-	15.610	16.310
CRA PIVA	-	-	-	66.000	66.000
CRA INDA - ARGRANO	-	-	-	14.000	14.000
TOTAL		69.644	69.737	107.839	108.375

9 Salários e encargos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Salários a pagar	127	9
Provisão de férias	67	9
INSS a recolher	50	6
FGTS a recolher	9	8
	<u>253</u>	<u>32</u>

10 Impostos a recolher

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>CURTO PRAZO</u>		
Imposto de renda	68	89
Contribuição social	29	23
Pis/Cofins/CSLL	25	-
ISS a recolher	364	490
Pis a recolher	4	32
Cofins a recolher	32	243
IOF	42	42
Parcelamento de tributos federais	98	-
	<u>662</u>	<u>919</u>
<u>LONGO PRAZO</u>		
Parcelamento de tributos federais	<u>178</u>	<u>-</u>
	<u>840</u>	<u>919</u>

11 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou as seguintes operações com partes relacionadas:

12.1. Remuneração de Administradores

Em 31 de dezembro de 2022, a remuneração dos Administradores foi de R\$ 53 (R\$49, em 2021).

12.2. Operações comerciais

Ativo	31/12/2022	31/12/2021
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos Concedidos	-	2.776
	-	2.776
Passivo		
	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE		
Dividendos a pagar	77	158
Contas a pagar	332	-
NÃO CIRCULANTE		
Contas a pagar	3	3
	412	161

Obs: o valor de R\$ 3, inserido na coluna de 31/12/2021, refere-se a uma reclassificação no Balanço Patrimonial, entre as linhas de "Outras contas a pagar" e "Obrigações com pessoas ligadas", que estão sendo reapresentadas para melhor comparabilidade dos saldos.

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

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

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social está dividido em 1.358 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 1 cada uma, totalmente integralizado.

b. Reserva legal

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5% do lucro do líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

c. Reserva de lucros

Representa a parcela do lucro apurado a partir de 2019, após a constituição da Reserva legal e dividendos mínimos obrigatórios, sem destinação específica, e ainda não distribuída, que será submetida à aprovação em Assembleia.

d. Dividendos

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

	<u>31/12/2022</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO	325
Reserva legal	16
<i>Base de cálculo dos dividendos</i>	<u>309</u>
 Dividendos mínimos obrigatórios	 <u><u>77</u></u>

13 Receita operacional líquida

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receitas de estruturação	7.834	8.222
Pis	(42)	(53)
Cofins	(256)	(329)
ISS	(292)	(412)
Receita operacional líquida	<u>7.244</u>	<u>7.428</u>

14 Despesas gerais e administrativas

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos valores adicionados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Aluguel	(194)	(103)
Telefonia e informática	(226)	(23)
Despesas de viagem	(378)	(62)
Taxas administrativas	(61)	(92)
Outras despesas	<u>(48)</u>	<u>(168)</u>
	<u>(907)</u>	<u>(448)</u>

15 Serviços prestados por terceiros

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Publicações	(38)	(67)
Assessorias e Consultorias	(1.889)	(1.627)
Cursos e treinamentos	(13)	(2)
Seguros	(1)	(4)
Informática	(151)	(53)
Despesas comerciais	(1.303)	(3.140)
Outros serviços	<u>(12)</u>	<u>(826)</u>
	<u>(3.407)</u>	<u>(5.719)</u>

16 Resultado financeiro

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
RECEITAS FINANCEIRAS	<u>878</u>	<u>258</u>
Receita s/ aplicações financeiras	768	18
Juros s/ empréstimos	110	148
Outras receitas financeiras	-	92
DESPESAS FINANCEIRAS	<u>(153)</u>	<u>(142)</u>
Despesas bancárias	(63)	(81)
Juros	(59)	(55)
Outras despesas financeiras	(31)	(6)
RESULTADO FINANCEIRO	<u>725</u>	<u>116</u>

17 Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	456	664
Provisão de IRPJ/CSLL	(131)	(200)
Comp. Prej. Fiscal/Base Neg.	-	203
Total	<u>(131)</u>	<u>3</u>

18 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 4.

Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, emissão de títulos e outros valores a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

A Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI e CRA.

19 Contingências

A Companhia, com base na avaliação de seus assessores legais, não tem conhecimento de ações judiciais classificadas como perda provável, sejam de

natureza trabalhista, tributária ou cível, que deveriam estar registrados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

20 Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2022, além da auditoria externa.

21 Eventos subsequentes

Em 31 de dezembro de 2022 até a data da emissão deste relatório, foram identificados os seguintes eventos subsequentes:

- Em 25 de janeiro de 2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recompra Facultativa) do CRI TPPF – 2ª Emissão 24ª e 25ª Séries, no valor total de R\$ 84.862.482,16 (Oitenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos).
- Em 26 de janeiro de 2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recompra Facultativa) do CRI SOCICAM V – 2ª Emissão 18ª e 19ª Séries, no valor total de R\$ 77.452.659,11 (Setenta e sete milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e onze centavos)
- Em 26 de janeiro de 2023, ocorreu a emissão do CRI TPPF II – 3ª Emissão em Série Única no valor de R\$ 171.042.000,00 (Cento e setenta e um milhões, quarenta e dois mil reais), tendo como Devedora PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.
- Em 15 de março de 2023 conforme previsto no Termo de Securitização, ocorreu a liquidação do CRA PRIMATO - 3ª Emissão Série Única, com isso, todos os créditos atrelados a operação foram liquidados.

Bruno Patrício Braga do Rio

Diretor Presidente

Allane Maria Matos Rocha

Diretora de Rel. com Investidores

Diana Oliveira da Cunha

Contadora – CRC RJ115.893/O-4