

REIT SECURITIZADORA S.A.

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais.

Referente ao 2º trimestre 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 intermediárias	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 intermediárias	12



Russell Bedford

taking you further

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS EM 30 DE JUNHO DE 2022

**Aos
Administradores e aos acionistas da
REIT SECURITIZADORA S.A.
Rio de Janeiro – RJ**

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da REIT SECURITIZADORA S.A. (Companhia) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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



Russell Bedford

taking you further

Conclusão sobre as informações intermediárias

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

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, a qual foi elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, para fins de IFRS. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e com os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa Demonstração do Valor Adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos na norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Barueri, 12 de agosto de 2022.

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

ROGER MACIEL DE
OLIVEIRA:9023843
5091

Assinado de forma digital
por ROGER MACIEL DE
OLIVEIRA:90238435091
Dados: 2022.08.15
08:49:51 -03'00'

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

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021
 (em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.714	2.259
Emissão de títulos	5	28.646	69.737
Contas a receber	6	2.649	393
Créditos com pessoas ligadas	12	69	-
Impostos a recuperar	7	223	154
		<u>37.301</u>	<u>72.543</u>
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Créditos contratuais		-	95
Créditos com pessoas ligadas	12	2.772	2.776
Tributos diferidos		203	203
Imobilizado/Intangível	8	<u>134</u>	<u>129</u>
		<u>3.109</u>	<u>3.203</u>
Total do Ativo		<u>40.410</u>	<u>75.746</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	9	28.646	69.737
Salários e encargos	10	304	32
Impostos e contribuições a recolher	11	551	919
Dividendos a pagar	12	158	158
Contas a pagar a investidores		4.979	782
Outras contas a pagar		15	22
		<u>34.653</u>	<u>71.650</u>
Não Circulante			
Obrigações com pessoas ligadas	12	1.081	3
Impostos e contribuições a recolher	11	236	-
Outras contas a pagar		1.608	1.437
		<u>2.925</u>	<u>1.440</u>
Patrimônio líquido	13		
Capital social		1.358	1.358
Reserva legal		246	246
Reserva de lucros		1.052	1.052
Lucros acumulados		176	-
		<u>2.832</u>	<u>2.656</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>40.410</u>	<u>75.746</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos resultados
 Períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

	Nota	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2021 à 30/06/2021	01/01/2021 à 30/06/2021
Receita operacional líquida	14	2.324	3.651	585	1.259
Custo com emissão		(166)	(249)	(109)	(133)
Lucro bruto		2.158	3.402	476	1.126
Despesas operacionais					
Despesas de pessoal		(393)	(723)	(59)	(92)
Despesas gerais e administrativas	15	(241)	(403)	(41)	(97)
Serviços prestados por terceiros	16	(1.190)	(2.279)	(587)	(850)
Depreciação		(4)	(8)	(4)	(8)
Total		(1.828)	(3.413)	(691)	(1.047)
Lucro/Prejuízo antes do resultado financeiro		330	(11)	(215)	79
Receitas financeiras		226	374	131	164
Despesas financeiras		(36)	(120)	(43)	(88)
Resultado financeiro	17	190	254	88	76
Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		520	243	(127)	155
Imposto de renda e contribuição social		(67)	(67)	(47)	(67)
Lucro/Prejuízo do período		453	176	(174)	88

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados abrangentes
Períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(em milhares de reais)

	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2021 à 30/06/2021	01/01/2021 à 30/06/2021
Lucro/Prejuízo do período	453	176	(174)	88
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do período	453	176	(174)	88

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 Em 30 de junho de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

	<u>Reservas de lucros</u>				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 período	-	-	-	88	88
Saldos em 30 de Junho de 2021	1.358	213	576	88	2.235
Lucro do período	-	-	-	579	579
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 período	-	-	-	176	176
Saldos em 30 de Junho de 2022	1.358	246	1.052	176	2.832

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo/Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	243	155
Depreciação	8	8
Juros sobre empréstimos a receber	(42)	(68)
Variação nos ativos e passivos		
Emissão de títulos	41.091	(45.309)
Impostos a compensar	(130)	(1)
Créditos contratuais	95	550
Contas a receber	(2.256)	5
Direitos creditórios a pagar	(41.091)	45.309
Salários e encargos sociais	272	12
Impostos e contribuições a recolher	(138)	117
Contas a pagar a investidores	4.197	-
Obrigações com pessoas ligadas	1.078	-
Outras contas a pagar	164	(468)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>3.491</u>	<u>310</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Imobilizado e intangível	(13)	(15)
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimentos	<u>(13)</u>	<u>(15)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	(23)	197
Caixa líquido consumido (aplicado) nas atividades de financiamentos	<u>(23)</u>	<u>197</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	3.455	492
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	<u>2.259</u>	<u>14</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>5.714</u>	<u>506</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos valores adicionados
 Períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
RECEITA		
Receita	3.910	1.394
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(249)	(133)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(2.606)	(909)
Depreciação	(8)	(8)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>1.047</u>	<u>344</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	374	164
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>1.421</u>	<u>508</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	561	60
Outros benefícios	132	31
FGTS	30	1
	<u>723</u>	<u>92</u>
<u>Tributos</u>		
Federais	189	137
Municipais	149	70
	<u>338</u>	<u>207</u>
<u>Remuneração do capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e alugueis	76	38
Juros	48	46
Despesas bancárias	60	37
	<u>184</u>	<u>121</u>
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Lucro do período	176	88
	<u>1.421</u>	<u>508</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

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 de endereço da sede do Estado de São Paulo para o Rio de Janeiro foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012.

A 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.

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

1.1 Da operação

Até 30 de junho de 2022, a Companhia mantém as seguintes emissões de CRI e CRA em vigor:

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

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

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias

Em 30 de junho de 2022

(em milhares de reais)

Securitizedora iniciaram o procedimento de Vencimento Antecipado e de execução das garantias.

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

18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA (“Socicam” ou “Cedente”), sendo a 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: 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: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”), adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.

Série única da 4ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”), adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S.A. (“Devedora”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação. Em 28 de junho de 2022 foi realizado o resgate antecipado da totalidade dos CRAs da 4ª Emissão – Série única – pelo saldo apurado em 28/06/2022, acrescido do prêmio de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado dos CRAs, conforme cláusula 3.1.(viii) do Termo de Securitização, totalizando o montante de R\$ 7.224.024,73 (Sete milhões, duzentos e vinte e quatro mil, vinte e quatro reais e setenta e três centavos), cessando assim, o fluxo de pagamento futuro previsto. Após a liquidação, não ocorreram outros eventos previstos no Termo de Securitização.

21ª Série da 2ª Emissão: 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 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

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias

Em 30 de junho de 2022

(em milhares de reais)

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: 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: 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: 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: 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: 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: 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: 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 junho de 2022.

27ª Série da 2ª Emissão: 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 Creditórios Imobiliários do dia 20 de abril de 2022.

1.2 Informações complementares – Pandemia do novo Coronavírus

Desde março de 2020, foi declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS) a pandemia global referente ao novo Corona vírus (COVID-19).

A administração da Companhia, visando prestar as informações necessárias aos seus parceiros, investidores e acionistas, entende que, no momento, a crise ocasionada pela Pandemia da COVID19, não tem impacto relevante em seus negócios.

Passado o período de quarentena social, a empresa retomou suas atividades presenciais e adotou todas as medidas necessárias de prevenção, conforme determinado pelos Órgãos Governamentais, como forma de preservar a saúde de seus colaboradores, evitando qualquer risco para sua equipe. Caso a situação mude, a Companhia irá reavaliar e informar pelos meios adequados, caso sejam necessárias ações ou providências para mitigar os impactos da crise em nossos negócios.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras intermediárias

2.1 Declaração de conformidade

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

A emissão das demonstrações financeiras intermediárias foi autorizada pela diretoria em 12 de agosto de 2022.

2.2 Base da mensuração

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

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

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

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

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

2.5 Atendimento à instrução CVM 414/04

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	34	208
Aplicação financeira Itaú S/A	5.680	2.051
	<u>5.714</u>	<u>2.259</u>

5 Emissão de títulos - CRI e CRA

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias

Em 30 de junho de 2022

(em milhares de reais)

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO 2022
SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.878	5.686
CRA CASTILHOS	SÊNIOR	1.261	1.265
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	5.090	5.477
PROLOTES II	SÊNIOR	15.794	16.218
TOTAL		28.023	28.646

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócios, emitidos a partir de recebíveis imobiliários e de agronegócios, adquiridos dos cedentes SPE VOE XAP, CASTILHOS, TALHAMAR e PROLOTES II, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

6 Contas a receber

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a receber - Fee de Estruturação	977	-
Contas a receber - Patrimônios de Afetação	921	393
Adiantamentos - Patrimônios de Afetação	735	-
Outros	16	-
	<u>2.649</u>	<u>393</u>

7 Impostos a recuperar

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IRRF	115	92
CSLL	28	12
PIS	5	0
COFINS	25	0
PAGAMENTOS INDEVIDOS	50	50
	<u>223</u>	<u>154</u>

8 Imobilizado/Intangível

	Valor bruto em 31/12/2021	Adições	Valor bruto em 30/06/2022	Depreciação Acumulada	Valor Líquido em 30/06/2022	Valor Líquido em 31/12/2021
<u>Ativo Imobilizado</u>						
Máquinas e equipamentos	27	-	27	(10)	17	19
Hardware	151	13	164	(54)	110	103
Móveis e utensílios	4	-	4	(2)	2	2
Total	182	13	195	(66)	129	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	13	200	(66)	134	129

9 Direitos Creditórios a pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários e de agronegócios, representados pelas cédulas de crédito imobiliário e de agronegócio, objeto do lastro dos certificados de créditos imobiliários e de agronegócios, das Operações SPE VOE XAP, CASTILHOS, TALHAMAR e PROLOTES II.

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO 2022
SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.878	5.686
CRA CASTILHOS	SÊNIOR	1.261	1.265
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	5.090	5.477
PROLOTES II	SÊNIOR	15.794	16.218
TOTAL		28.023	28.646

10 Salários e encargos

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias
 Em 30 de junho de 2022
 (em milhares de reais)

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Salários a pagar	97	9
Provisão de férias	128	9
Provisão de 13º salário	42	-
INSS a recolher	28	6
FGTS a recolher	9	8
	<u>304</u>	<u>32</u>

11 Impostos a recolher

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>CURTO PRAZO</u>		
Imposto de renda	13	89
Contribuição social	6	23
Pis/Cofins/CSLL	23	-
ISS a recolher	361	490
Pis a recolher	-	32
Cofins a recolher	8	243
IOF	42	42
Parcelamento de tributos federais	98	-
	<u>551</u>	<u>919</u>
<u>LONGO PRAZO</u>		
Parcelamento de tributos federais	<u>236</u>	<u>-</u>
	<u>787</u>	<u>919</u>

12 Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2022, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

Ativo

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Empréstimos Concedidos	2.772	2.776
Outras contas a receber	69	-
	<u>2.841</u>	<u>2.776</u>

Passivo

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a pagar	1.081	3
Dividendos a pagar	158	158
	<u>1.239</u>	<u>161</u>

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 rerepresentadas para melhor comparabilidade dos saldos.

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

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

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.

14 Receita operacional líquida

	<u>01/04/2022</u> à <u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u> à <u>30/06/2022</u>	<u>01/04/2021</u> à <u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u> à <u>30/06/2021</u>
Receitas de estruturação	2.439	3.910	648	1.394
Pis	(5)	(14)	(4)	(9)
Cofins	(37)	(96)	(26)	(56)
ISS	(73)	(149)	(33)	(70)
Receita operacional líquida	<u>2.324</u>	<u>3.651</u>	<u>585</u>	<u>1.259</u>

15 Despesas gerais e administrativas

	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2021 à 30/06/2021	01/01/2021 à 30/06/2021
Aluguel	(32)	(75)	(18)	(38)
Telefonia e informática	(31)	(48)	(5)	(11)
Despesas de viagem	(94)	(148)	(2)	(10)
Taxas administrativas	(3)	(13)	(16)	(32)
Outras despesas	(81)	(119)	-	(6)
	(241)	(403)	(41)	(97)

16 Serviços prestados por terceiros

	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2021 à 30/06/2021	01/01/2021 à 30/06/2021
Publicações	(17)	(29)	(47)	(47)
Assessorias e Consultorias	(895)	(935)	(48)	(100)
Cursos e treinamentos	(10)	(13)	-	-
Seguros	(1)	(1)	(2)	(4)
Informática	(10)	(25)	(8)	(16)
Outros serviços	(257)	(1.276)	(482)	(683)
	(1.190)	(2.279)	(587)	(850)

17 Resultado financeiro

	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2021 à 30/06/2021	01/01/2021 à 30/06/2021
RECEITAS FINANCEIRAS	226	374	131	164
Receita s/ aplicações financeiras	226	330	4	4
Juros s/ empréstimos	-	42	36	68
Outras receitas financeiras	-	2	91	92

DESPESAS FINANCEIRAS	(36)	(120)	(43)	(88)
Despesas bancárias	(20)	(60)	(20)	(37)
Juros	(4)	(48)	(21)	(46)
Outras despesas financeiras	(12)	(12)	(2)	(5)
RESULTADO FINANCEIRO	190	254	88	76

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 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 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 devam estar registrados nas demonstrações financeiras intermediárias de 30 de junho de 2022.

A contingência com prognóstico de perda possível está classificada como ação cível, cujo valor atualizado está em R\$ 52.520,15 (cinquenta e dois mil, quinhentos e vinte reais e quinze centavos).

Adicionalmente, a Companhia foi citada como devedora solidária em processo trabalhista de outra Empresa do Grupo, no valor de R\$ 64.027,14, com classificação de perda possível.

20 Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o trimestre findo em 30 de junho de 2022, além da auditoria externa.

21 Eventos subsequentes

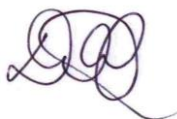
Em 15 de julho de 2022, a companhia realizou o “Comunicado de Fato Relevante”, em observância ao disposto no artigo 2º, I, II e III da Resolução CVM 44/2021, no qual comunica que em 13/07/2022, às 15:00 horas, os **titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série, da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A.**, reunidos em assembleia geral, deliberaram, por unanimidade dos presentes, pela decretação do vencimento antecipado da operação, mediante a obrigatoriedade de recompra compulsória dos créditos imobiliários pelas cedentes, quais sejam, a **SKY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SUL DE MINAS LTDA.**, a **SKY CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS JARDIM EUROPA ALPINÓPOLIS LTDA.**, a **SKY CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS JARDIM PRIMAVERA ALTEROSA LTDA.**, em virtude de descumprimentos reiterados de obrigações assumidas na operação.

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO:09921381750
Assinado de forma digital por BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO:09921381750
Dados: 2022.08.15 17:34:03 -03'00'

Bruno Patrício Braga do Rio
Diretor Presidente

SAMUEL ALBINO DA SILVA:02321933712
Assinado de forma digital por SAMUEL ALBINO DA SILVA:02321933712
Dados: 2022.08.16 09:08:42 -03'00'

Samuel Albino da Silva
Diretor de Rel. com Investidores



Diana Oliveira da Cunha
Contadora – CRC RJ115.893/O-4