

REIT SECURITIZADORA S.A.

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações trimestrais

Referente ao 1º 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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS EM 31 DE MARÇO 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”)**, findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações 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 três meses findo em 31 de março de 2022, 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 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 nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Barueri, 11 de maio de 2022.

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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021
 (em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.301	2.259
Emissão de títulos	5	64.578	69.737
Contas a receber		384	393
Impostos a recuperar		186	154
		<u>70.449</u>	<u>72.543</u>
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Créditos contratuais		100	95
Empréstimos concedidos	8	2.772	2.776
Tributos diferidos		203	203
Imobilizado/Intangível		<u>138</u>	<u>129</u>
		<u>3.213</u>	<u>3.203</u>
Total do Ativo		<u>73.662</u>	<u>75.746</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	7	64.578	69.737
Salários e encargos sociais		203	32
Impostos e contribuições a recolher		508	919
Dividendos a pagar	8	158	158
Outras contas a pagar	6	4.139	804
		<u>69.586</u>	<u>71.650</u>
Não Circulante			
Contas a pagar	8	1.440	1.440
Impostos e contribuições a recolher		257	-
		<u>1.697</u>	<u>1.440</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	9.a	1.358	1.358
Reserva legal	9.b	246	246
Reserva de lucros	9.c	1.052	1.052
Prejuízos acumulados		(277)	-
		<u>2.379</u>	<u>2.656</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>73.662</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 31 de março de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Receita operacional líquida	10	1.327	675
Custo com emissão		(83)	(24)
Lucro bruto		1.244	651
Despesas operacionais			
Despesas de pessoal		(330)	(32)
Despesas gerais e administrativas	11	(159)	(37)
Despesas tributárias		-	(16)
Serviços prestados por terceiros	12	(1.092)	(267)
Depreciação		(4)	(4)
Total		(1.585)	(356)
Prejuízo/Lucro antes do resultado financeiro		(341)	295
Receitas financeiras		148	33
Despesas financeiras		(84)	(46)
Resultado financeiro		64	(13)
Prejuízo/Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		(277)	282
Imposto de renda e contribuição social		-	(20)
Prejuízo/Lucro do período		(277)	262

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

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

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Prejuízo/Lucro do período	(277)	262
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do período	<u>(277)</u>	<u>262</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

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

	Reservas de lucros				Total
	Capital Social	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Lucros/Prejuízos Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	1.358	213	576	-	2.147
Lucro do período	-	-	-	262	262
Saldos em 31 de Março de 2021	1.358	213	576	262	2.409
Lucro do período	-	-	-	405	405
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
Prejuízo do período	-	-	-	(277)	(277)
Saldos em 31 de Março de 2022	1.358	246	1.052	(277)	2.379

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
 (em milhares de reais)

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo/Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(277)	282
Depreciação	4	4
Juros sobre empréstimos	-	(33)
Varição nos ativos e passivos		
Emissão de títulos	5.159	(29.228)
Impostos a recuperar	(71)	-
Créditos contratuais	(4)	67
Contas a receber	9	(312)
Direitos creditórios a pagar	(5.159)	29.228
Salários e encargos sociais	170	(2)
Impostos e contribuições a recolher	(115)	63
Outras contas a pagar	3.335	1.058
Fluxo de caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>3.051</u>	<u>1.127</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	4	(94)
Caixa líquido aplicado (consumido) nas atividades de financiamentos	<u>4</u>	<u>(94)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.042</u>	<u>1.018</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.259	14
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>5.301</u>	<u>1.032</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

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

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
RECEITA		
Receita	1.471	747
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(83)	(24)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(1.208)	(284)
Depreciação	(4)	(4)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>176</u>	<u>435</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	148	33
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>324</u>	<u>468</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	281	19
Outros benefícios	42	13
FGTS	7	-
	<u>330</u>	<u>32</u>
<u>Tributos</u>		
Federais	68	58
Municipais	76	37
	<u>144</u>	<u>95</u>
<u>Remuneração do capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e alugueis	43	20
Juros	44	25
Despesas bancárias	40	17
Outros	-	17
	<u>127</u>	<u>79</u>
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Prejuízo/Lucro do período	(277)	262
	<u>324</u>	<u>468</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 31 de março 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.

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 2ª Emissão: securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Cédulas de Crédito à Exportação (“CCE”) adquiridas do cedente BANCO PAULISTA S/A (“Cedente”), emitidas pela COOPAVEL COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (“Devedora”) sendo a Planner Corretora de Valores S.A o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 25 de novembro de 2020. Em 02 de março de 2022 foi realizada a liquidação do CRA em função do término do prazo, conforme o Termo de Securitização.

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.

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.

1ª Série da 5ª Emissão (CRA 1) e 2ª Série da 5ª Emissão (CRA 2): securitização de direitos creditórios do agronegócio oriundos de Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio (“CDCA”), emitidas pela MARÉ CUBATÃO COMÉRCIO DE FERTILIZANTES EIRELI (“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 01 de junho de 2021. Em 25 de março de 2022, a Companhia efetuou o encerramento de oferta pública com esforços restritos dos CRA 1 e 2, referentes a 5ª emissão.

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 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.

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 10 de maio 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 vigente, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 5 e 7.

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.

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>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	500	208
Aplicação financeira Itaú S/A	4.801	2.051
	<u>5.301</u>	<u>2.259</u>

5 Emissão de títulos - CRI e CRA

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO 2022
CRI SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.878	5.782
CRA MARÉ CUBATÃO	SÊNIOR	23.583	23.583
CRA CASTILHOS	SÊNIOR	8.169	8.200
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	5.090	5.286
CRA TRÊS IRMÃOS	SÊNIOR	21.517	21.727
TOTAL		64.237	64.578

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, MARÉ CUBATÃO, CASTILHOS, TALHAMAR e TRÊS IRMÃOS, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

6 Outras contas a pagar

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores	15	20
Adiantamento Patrimônios de Afetação	3.992	651

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias
 Em 31 de março de 2022
 (em milhares de reais)

Outros	132	133
	4.139	804

7 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, MARÉ CUBATÃO, CASTILHOS, TALHAMAR e TRÊS IRMÃOS.

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO 2022
CRI SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.878	5.782
CRA MARÉ CUBATÃO	SÊNIOR	23.583	23.583
CRA CASTILHOS	SÊNIOR	8.169	8.200
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	5.090	5.286
CRA TRÊS IRMÃOS	SÊNIOR	21.517	21.727
TOTAL		64.237	64.578

8 Partes relacionadas

Em 31 de março de 2022, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

Ativo

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Empréstimos Concedidos – Reit Consultoria	2.772	2.776
	2.772	2.776

Passivo

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a pagar – Reit Serviços	3	3
Dividendos a pagar	158	158
	161	161

9 Patrimônio líquido

a. Capital social

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

10 Receita operacional líquida

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Receitas de estruturação	1.471	747
Pis	(9)	(5)
Cofins	(59)	(30)
ISS	(76)	(37)
Receita operacional líquida	<u>1.327</u>	<u>675</u>

11 Despesas gerais e administrativas

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Aluguel	(43)	(20)
Telefonia e informática	(17)	(6)
Despesas de viagem	(54)	(8)
Taxas administrativas	(10)	(2)
Outras despesas	(35)	(1)
	<u>(159)</u>	<u>(37)</u>

12 Serviços prestados por terceiros

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Publicações	(12)	-
Assessorias e Consultorias	(40)	(52)
Cursos e treinamentos	(3)	-
Seguros	-	(2)
Informática	(19)	(13)
Despesas comerciais	(1.018)	-
Outros serviços	-	(200)
	<u>(1.092)</u>	<u>(267)</u>

13 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 março 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.

14 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 31 de março 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.

15 Relação com auditores

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

16 Eventos subsequentes

No período de 31 de março de 2022 até a data da emissão deste relatório, não foi identificado nenhum fato a ser considerado como evento subsequente.

Bruno Patrício Braga do Rio
Diretor Presidente

Samuel Albino da Silva
Diretor de Rel. com Investidores

Diana Oliveira da Cunha
Contadora – CRC RJ 115.893/O-4