

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
---	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	47
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	50
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	51
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.358
Preferenciais	0
Total	1.358
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	75.746	23.932	24.362
1.01	Ativo Circulante	72.543	21.104	23.067
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.259	14	2.120
1.01.02	Aplicações Financeiras	69.737	20.517	20.876
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	69.737	20.517	20.876
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	69.737	20.517	20.876
1.01.03	Contas a Receber	393	503	22
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	393	503	22
1.01.06	Tributos a Recuperar	154	70	49
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	154	70	49
1.02	Ativo Não Circulante	3.203	2.828	1.295
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.074	2.785	1.250
1.02.01.04	Contas a Receber	95	660	324
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	95	660	324
1.02.01.07	Tributos Diferidos	203	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.776	2.125	926
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	2.776	2.125	926
1.02.03	Imobilizado	129	43	45
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	129	43	45

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	75.746	23.932	24.362
2.01	Passivo Circulante	71.650	21.782	22.635
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	32	7	5
2.01.01.01	Obrigações Sociais	14	2	5
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18	5	0
2.01.02	Fornecedores	804	1.064	1.070
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	804	1.064	1.070
2.01.03	Obrigações Fiscais	919	194	173
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	115	110	172
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	115	110	172
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	314	0	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	490	84	1
2.01.05	Outras Obrigações	158	0	511
2.01.05.02	Outros	158	0	511
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	158	0	511
2.01.06	Provisões	69.737	20.517	20.876
2.01.06.02	Outras Provisões	69.737	20.517	20.876
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	69.737	20.517	20.876
2.02	Passivo Não Circulante	1.440	3	15
2.02.04	Provisões	1.440	3	15
2.02.04.02	Outras Provisões	1.440	3	15
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.440	3	15
2.03	Patrimônio Líquido	2.656	2.147	1.712
2.03.01	Capital Social Realizado	1.358	1.358	1.358
2.03.04	Reservas de Lucros	1.298	789	354
2.03.04.01	Reserva Legal	246	213	213
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.052	576	141

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.428	1.760	5.052
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-464	-208	-1.152
3.03	Resultado Bruto	6.964	1.552	3.900
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.416	-1.548	-2.633
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.416	-1.548	-2.633
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	548	4	1.267
3.06	Resultado Financeiro	116	-81	-89
3.06.01	Receitas Financeiras	258	152	170
3.06.02	Despesas Financeiras	-142	-233	-259
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	664	-77	1.178
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3	0	-376
3.08.01	Corrente	3	0	-376
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	667	-77	802
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	667	-77	802

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	667	-77	802
4.03	Resultado Abrangente do Período	667	-77	802

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.051	-991	1.180
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	734	-159	813
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.317	-832	367
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-100	-14	-33
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-706	-1.101	596
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.245	-2.106	1.743
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14	2.120	377
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.259	14	2.120

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.358	0	789	0	0	2.147
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.358	0	789	0	0	2.147
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-158	0	-158
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-158	0	-158
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	667	0	667
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	667	0	667
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	509	-509	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	509	-509	0	0
5.07	Saldos Finais	1.358	0	1.298	0	0	2.656

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Unidade)**

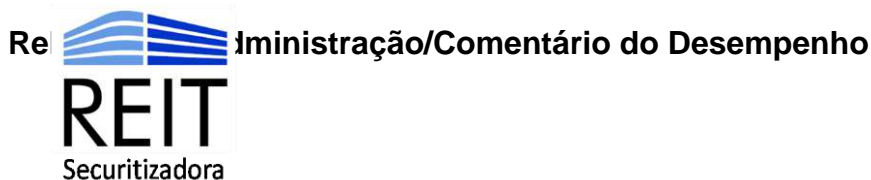
Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.358	0	354	0	0	1.712
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	459	0	0	459
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.358	0	813	0	0	2.171
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	53	0	53
5.04.06	Dividendos	0	0	0	53	0	53
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-77	0	-77
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-77	0	-77
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-24	24	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-24	24	0	0
5.07	Saldos Finais	1.358	0	789	0	0	2.147

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.358	0	203	-604	0	957
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.358	0	203	-604	0	957
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-47	0	-47
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-47	0	-47
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	802	0	802
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	802	0	802
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	151	-151	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	151	-151	0	0
5.07	Saldos Finais	1.358	0	354	0	0	1.712

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	8.222	1.941	5.052
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.222	1.941	5.052
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.529	-1.332	-2.953
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-464	-208	-1.152
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.065	-1.124	-1.801
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.693	609	2.099
7.04	Retenções	-15	-16	-11
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15	-16	-11
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.678	593	2.088
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	258	152	170
7.06.02	Receitas Financeiras	258	152	170
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.936	745	2.258
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.936	745	2.258
7.08.01	Pessoal	234	160	276
7.08.01.01	Remuneração Direta	155	103	158
7.08.01.02	Benefícios	74	45	111
7.08.01.03	F.G.T.S.	5	12	7
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	798	255	709
7.08.02.01	Federais	386	166	635
7.08.02.03	Municipais	412	89	74
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	237	407	471
7.08.03.01	Juros	55	149	259
7.08.03.02	Aluguéis	102	62	90
7.08.03.03	Outras	80	196	122
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	667	-77	802
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	667	-77	802



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Exercício findo em 31.12.2021

1 – Contexto Operacional

A **REIT SECURITIZADORA S.A.** (“Companhia”) é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152 Sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro-RJ, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81.

A Companhia foi constituída em 19 de janeiro de 2011, e durante o exercício de 2011, foi concluído o processo de regularização, tendo sido efetuados registros perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e demais órgãos competentes. A Companhia tem como objeto social a securitização de créditos, e foi registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o NIRE nº 33.3.0030367-7. A alteração do endereço da sede da Companhia para o Rio de Janeiro foi feita após aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de 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 Comissão de Valores Mobiliários - CVM, como emissora de valores mobiliários na categoria "B" em conformidade com as disposições da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, registro este que foi concedido pela CVM em 10 de maio de 2012, através do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012.

O objeto da Companhia é a aquisição e securitização de créditos oriundos de operações e negócios de crédito imobiliário e do agronegócios em geral, a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários, realizar operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos à sua carteira de créditos imobiliários, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a alienação de imóveis, intermediação de negócios relacionados com a seara imobiliária e prestação de serviços de consultoria.

A sua estratégia é a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRA), de forma a aproveitar as melhores oportunidades do setor em que atua.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2 – Emissões

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia realizou 03 (três) emissões de CRA e 06 (seis) emissões de CRI:

CRA EMITIDOS

5ª Emissão (1ª e 2ª Série) de CRA (CRA MARÉ) em 01 de junho de 2021.

O valor total atribuído ao CRA MARÉ, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 01 de junho de 2021 com a H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA MARÉ”), foi de R\$ 23.583.165,64 (Vinte e três milhões, quinhentos e oitenta e três mil, cento e sessenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos), referentes a 23.583 (vinte e três mil quinhentos e oitenta e três) CRA, sendo R\$3.480.120,64 (três milhões, quatrocentos e oitenta mil, cento e vinte reais e sessenta e quatro centavos) correspondentes a 3.480 (três mil quatrocentos e oitenta) CRAs - 1ª Série e R\$20.103.045,23 (vinte milhões, cento e três mil, quarenta e cinco reais e vinte e três centavos) referentes a 20.103 (vinte mil cento e três) CRAs – 2ª série, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio das Séries 1ª e 2ª da 5ª Emissão devidos por MARÉ CUBATÃO COMÉRCIO DE FERTILIZANTES EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54 decorrente de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA nº 01/2021 e CDCA nº 02/2021.

No âmbito da 5ª Emissão 1ª e 2ª Série, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído Regime Fiduciário, constituídos pelos Direitos Creditórios do Agronegócio, dos Direitos Creditórios dos lastros do CDCA, demais valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras, incluindo os Fundos de Despesas, os Fundos de Liquidez e Outros Ativos, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado, bem como seus acessórios, incluindo a Conta Corrente Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão separados e segregados, até que se complete o resgate da totalidade dos CRA.

6ª Emissão Série Única de CRA (CRA CASTILHOS) em 06 de agosto de 2021.

O valor total atribuído ao CRA CASTILHOS, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 06 de agosto de 2021 com a H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA CASTILHOS”), foi de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) correspondentes a 70.000 (setenta mil) CRAs. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 6ª Emissão devidos pela Castilhos, decorrente da CPR-Financeira (“Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira”), cuja cedente é AGRÍCOLA FORMOSA LTDA. (“Devedora”), inscrita no CNPJ sob o nº 18.235.934/0001-78.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

No âmbito da 6ª Emissão Série Única de CRA, conforme os termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre as garantias, incluindo a Conta Centralizadora no Banco Itaú S.A., constituindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

7ª Emissão 1ª e 2ª Série de CRA (CRA MORENO) em 17 de dezembro de 2021.

O valor total atribuído ao CRA MORENO, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 17 de dezembro de 2021 com a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, ("Termo de Securitização CRA MORENO), foi de R\$ 435.000.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco milhões de reais), referentes a 435.000 (quatrocentos e trinta e cinco mil) CRA, sendo R\$425.000.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco milhões de reais) correspondentes a 425.000 (quatrocentos e vinte e cinco mil) CRA Sêniores, e R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) referentes a 10.000 (dez mil) CRA Subordinados. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio das Séries 1ª e 2ª da 7ª Emissão devidos por AGRÍCOLA MORENO DE NIPOÃ LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.418.409/0001-08 decorrente da Cédula de Produto Rural Financeira - CPR-Financeira.

No âmbito da 7ª Emissão 1ª e 2ª Série de CRA (CRA MORENO), conforme os termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financeira, bem como de suas garantias, tais como o Aval e as Garantias Reais e aos depósitos de valores na Conta do Patrimônio Separado, bem como os investimentos realizados com tais recursos, inclusive aqueles relacionados ao Fundo de Despesas, constituindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora nº274840-6 junto ao Banco BTG Pactual S.A. na agência 001, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização;

CRI EMITIDOS

2ª Emissão - 20ª Série de CRI (CRI SOCICAM VI) em 17 de março de 2021.

O valor total atribuído ao CRI SOCICAM VI, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 17 de março de 2021 com a Gdc Partners Serviços

REIT Securitizadora S.A.

Rua Visconde de Pirajá, 152 – Sala 301 – Ipanema, Rio de Janeiro – RJ CEP 22.410-000.

Telefone: 55 21 2460-0200 | Fax 55 21 2460-0219

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, (“Termo de Securitização CRI SOCICAM VI), foi de R\$ 41.769.805,00 (quarenta e um milhões, setecentos e sessenta e nove mil, oitocentos e cinco reais) contemplando ao total 41.769 (quarenta e um mil, setecentos e sessenta e nove) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª Série da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cuja cedente foi a SPE CONCESSIONÁRIA VOE XAP S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 39.984.031/0001-60.

No âmbito da 20ª Série da 2ª Emissão, conforme o Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e garantias, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Vinculada, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

2ª Emissão - 21ª Série de CRI (CRI INHAMBUPE) em 31 de maio de 2021.

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 31 de maio de 2021 com a Planner Corretora de Valores S.A. foi de R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais), contemplando ao total 17.000 (dezessete mil) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª Série da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cujos cedentes foram Família Paulista Companhia Hipotecária, devidamente qualificado no preâmbulo da Contrato de Cessão CCB, tendo na qualidade de devedor PONTA DE INHAMBUPE INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 20.747.923.0001-19.

No âmbito da 21ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), CCI, e garantias, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Corrente, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

2ª Emissão - 22ª Série de CRI (CRI SOCICAM VII) em 26 de julho de 2021.

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 26 de julho de 2021 com a Planner Corretora de Valores S.A. foi de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) contemplando ao total 170.000 (cento e setenta mil) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”),

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

cuja cedente foi a SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº43.217.280/0001-05.

No âmbito da 22ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Debêntures, pela Cessão Fiduciária, pelo Fundo de Reserva CRI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Vinculada, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, manutenção de sua boa ordem e de obrigações fiscais e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

2ª Emissão - 23ª Série de CRI (CRI SOCICAM VIII) em 03 de novembro de 2021.

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado pela Companhia em 03 de novembro de 2021, com a Planner Corretora de Valores S.A. ("Termo de Securitização"), foi de R\$ 97.500.000,00 (noventa e sete milhões e quinhentos mil reais) contemplando ao total 97.500 (noventa e sete mil e quinhentos) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Série da 2ª Emissão de CRI da Companhia ("Créditos Imobiliários"), cuja cedente foi a SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº43.217.280/0001-05.

No âmbito da 23ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), e garantias, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Vinculada, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como, ao pagamento dos respectivos custos de administração, manutenção de sua boa ordem e de obrigações fiscais e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

2ª Emissão – 24ª e 25ª Série de CRI (CRI TPPF) em 10 de novembro de 2021.

O valor total atribuído ao CRI TPPF, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 10 de novembro de 2021, com a Gdc Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (Termo de Securitização) foi de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), contemplando ao total 72.000 (setenta e dois mil) CRI, sendo R\$ 61.000.000,00 (sessenta e um milhões) para 61.000 CRI Seniores e R\$11.000.000,00 (onze milhões) para 11.000 (onze mil) CRI Subordinados. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso

REIT Securitizadora S.A.

Rua Visconde de Pirajá, 152 – Sala 301 – Ipanema, Rio de Janeiro – RJ CEP 22.410-000.

Telefone: 55 21 2460-0200 | Fax 55 21 2460-0219

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª e 25ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cuja cedente foi a PORTO PONTA DO FÉLIX S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 85.041.333/0001-11.

No âmbito da 24ª e 25ª Séries da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 1 (uma) Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), e garantias, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Vinculada, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

2ª Emissão – 26 Série de CRI (CRI TALHAMAR) em 26 de novembro de 2021.

O valor total atribuído ao CRI TPPF, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 26 de novembro de 2021, com a Planner Corretora de Valores S.A. foi de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), contemplando ao total 20.000 (vinte mil) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 26ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cujos cedentes foram Família Paulista Companhia Hipotecária, CNPJ 53.146.221/0001-39, devidamente qualificado no preâmbulo da Contrato de Cessão CCB, tendo na qualidade de devedor e anuente TAMARGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; Inscrita no CNPJ sob o número 07.462.019/0001-07, e EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME., Inscrita no CNPJ sob nº 17.425.014/0001-50, sendo esta, devedora no âmbito da CCICCB2 e avalista no âmbito da CCICCB1.

No âmbito da 26ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 2 (duas) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), CCICCB1(FPTALHAMAR-2011/21-CCI A) e CCICCB2 (FPTALHAMAR-2011/21-CCI B), e garantias, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Corrente, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

3 - Informações sobre lastro das emissões realizadas.

Apresentamos a seguir os dados relativos às aquisições de recebíveis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021:



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**I. Aquisições:**

01/06/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão • 23.583 CRA • R\$ 23.583.165,64 • Lastro: Direitos Creditórios do Agronegócios, oriundos do CDCA nº 1 e CDCA nº 2 • Garantias: Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Aval, Fundo de Liquidez.
06/08/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 6ª Emissão Série Única • 70.000 CRA • R\$ 70.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPR-Financeira. • Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, o Penhor Agrícola sobre as plantações das lavouras e colheitas conduzidas nos Imóveis, das quais resultarão os Produtos relativos às safras de 2021/2022, 2022/2023, 2023/2024 e 2024/2025 e Aval.
17/12/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 1ª e 2ª Séries da 7ª Emissão • 435.000 CRA • R\$ 435.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPR-Financeira nº 001/2021. • Garantias: O Aval e as Garantias Reais da CPR-Financeira, quais sejam, a Alienação Fiduciária de Equipamentos, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Produtos Agrícolas, a Cessão Fiduciária e as Hipotecas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

17/03/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 20ª Série da 2ª Emissão • 41.769 CRI • R\$ 41.769.805,00 • Lastro: Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI (Debênture e Locação). • Garantias: Cessão Fiduciária, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo de Reserva.
------------	--

31/05/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 21ª Série da 2ª Emissão • 17.000 CRI • R\$ 17.000.00,00 • Lastro: Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB. • Garantias: Aval prestado pela Avalista, Alienação Fiduciária de Quotas, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária, Reserva de Liquidez, Reserva de Contingências.
------------	--

26/07/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 22ª Série da 2ª Emissão • 170.000 CRI • R\$ 170.000.00,00 • Lastro: Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, correspondente aos Créditos Imobiliários Debêntures e Créditos Imobiliários Locação. • Garantias: Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva.
------------	--

03/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 23ª Série da 2ª Emissão • 97.500 CRI • R\$ 97.500.000,00 • Lastro: Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, correspondentes aos Créditos Imobiliários Locação Terminais
------------	---

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

	<p>Consórcio Prima, os Créditos Imobiliários Locação Complementar Terminais Consórcio Prima e os Créditos Imobiliários Locação Terminal Brasília.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantias: Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva.
--	---

10/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 24ª e 25ª Séries da 2ª Emissão • 72.000 CRI • R\$ 72.000.000,00 • Lastro: Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, correspondentes a emissão de Debêntures. • Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações PPF, Alienação Fiduciária de Ações Equiplan, Alienação Fiduciária de Ações Interbulk, Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva, Fundo de Reserva Adicional.
------------	---

26/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> • 26ª Série da 2ª Emissão • 20.000 CRI • R\$ 20.000.000,00 • Lastro: Créditos Imobiliários representados pela CCI CCB 1 e CCI CCB 2. • Garantias: Cessão Fiduciária, Aval, Hipoteca de determinadas unidades autônomas do Empreendimento, Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora 1, Reserva de Liquidez, Reserva de Contingências.
------------	--

II. Retrocessão:

Não houve retrocessão no exercício.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

III. Inadimplência:

Em 31 de dezembro de 2021 o CRI SKY, 18ª Série da 2ª Emissão, encontra-se inadimplente, estando em aberto as remunerações (juros) dos meses de novembro e dezembro de 2021 e as amortizações de outubro, novembro e dezembro de 2021. Foi realizada assembleia de titulares para repactuação do CRI.

IV. Liquidações

CRA – 1ª Emissão Série Única

O CRA Pantanal, 1ª Emissão em Série Única, conforme previsto no Termo de Securitização, foi resgatado na data do vencimento do ativo, ou seja, 13/09/2021, com isso, todos os créditos atrelados a operação foram liquidados.

CRI – 5ª Série da 2ª Emissão

O CRI SOCICAM III relativo a 5ª Série da 2ª Emissão, teve o seu Saldo Devedor apurado em 19/11/2021 no valor de R\$ 54.158.433,71 (Cinquenta e quatro milhões, cento e cinquenta e oito mil, quatrocentos e trinta e três reais e setenta e um centavos).

Houve recompra facultativa dos créditos cedidos pelo cedente, resultando no resgate antecipado da totalidade dos CRI's pelo saldo apurado em 19/11/2021, acrescido do prêmio de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado dos CRI's, conforme cláusula 3.5 do Instrumento Particular de Cessão e cláusula Sétima do Termo de Securitização, totalizando o montante de R\$ 55.241.602,38 (Cinquenta e cinco milhões, duzentos e quarenta e um mil, seiscentos e dois reais e trinta e oito centavos).

CRI – 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão

Houve recompra facultativa dos créditos imobiliários, pela cedente, resultando no resgate antecipado da totalidade dos CRI's da 8ª e 9ª Séries da 2ª emissão pelo saldo apurado em 10/08/2021, acrescido do prêmio de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado dos CRI's, conforme cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, totalizando o montante de R\$ 51.801.184,54 (Cinquenta e um milhões, oitocentos e um mil, cento e oitenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), sendo R\$ 49.187.478,48 da 8ª Série (CRI Sênior) e R\$ 2.613.706,06 da 9ª Série (CRI SUBORDINADO).

Após a liquidação, não ocorreram outros eventos previstos no Termo de Securitização.

V. Informações Adicionais

Em concordância com as disposições normativas vigentes, cumpre esclarecer que o Auditor Independente ou Partes Relacionadas com o Auditor Independente da Companhia (Russell Bedford Brasil) não prestam qualquer tipo de serviço que não seja de auditoria externa.

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO

Diretor Presidente

SAMUEL ALBINO DA SILVA

Diretor de Rel. com Investidores

REIT Securitizadora S.A.

Rua Visconde de Pirajá, 152 – Sala 301 – Ipanema, Rio de Janeiro – RJ CEP 22.410-000.

Telefone: 55 21 2460-0200 | Fax 55 21 2460-0219



Russell Bedford
taking you further

REIT SECURITIZADORA S.A.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021



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.

Notas Explicativas

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	9
Demonstrações de resultado	10
Demonstrações de resultado abrangente	11
Demonstrações da mutação do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa	13
Demonstrações dos valores adicionados	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15

**Russell Bedford***taking you further***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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021, 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 2021 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;



Russell Bedford

taking you further

- 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 2021, 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 expressaremos 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, quando ele nos for disponibilizado, e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, quando lermos o Relatório da Administração, nós concluirmos que há distorção relevante nesse relatório, temos que comunicar a questão aos responsáveis pela governança.

**Russell Bedford***taking you further*

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é a 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 necessário 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 a 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.

São Paulo, 28 de março 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

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.
Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.259	14
Emissão de títulos	5	69.737	20.517
Contas a receber		393	503
Impostos a recuperar		154	70
		<u>72.543</u>	<u>21.104</u>
Não Circulante			
Créditos contratuais		95	660
Empréstimos concedidos	8	2.776	2.125
Tributos diferidos		203	-
Imobilizado/Intangível		129	43
		<u>3.203</u>	<u>2.828</u>
Total do Ativo		<u>75.746</u>	<u>23.932</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	7	69.737	20.517
Salários e encargos sociais		32	7
Impostos e contribuições a recolher		919	194
Dividendos a pagar	8	158	-
Outras contas a pagar	6	804	1.064
		<u>71.650</u>	<u>21.782</u>
Não Circulante			
Contas a pagar	8	1.440	3
		<u>1.440</u>	<u>3</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	9.a	1.358	1.358
Reserva legal	9.b	246	213
Reserva de lucros	9.c	1.052	576
		<u>2.656</u>	<u>2.147</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>75.746</u>	<u>23.932</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas SECURITIZADORA S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita operacional líquida	10	7.428	1.760
Custo com emissão		(464)	(208)
Lucro bruto		6.964	1.552
Despesas operacionais			
Despesas de pessoal		(234)	(163)
Despesas gerais e administrativas	11	(448)	(244)
Despesas tributárias			(1)
Serviços prestados por terceiros	12	(5.719)	(1.124)
Depreciação		(15)	(16)
Total		(6.416)	(1.548)
Prejuízo/Lucro antes do resultado financeiro		548	4
Receitas financeiras		258	152
Despesas financeiras		(142)	(233)
Resultado financeiro		116	(81)
Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		664	(77)
Imposto de renda e contribuição social		3	-
Lucro/Prejuízo do exercício		667	(77)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas SECURITIZADORA S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro/Prejuízo do exercício	667	(77)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>667</u>	<u>(77)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

SECURITIZADORA S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas de lucros</u>			<u>Total</u>	
			<u>Reserva Legal</u>	<u>Retenção de Lucros</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>		
Saldos em 31 de Dezembro de 2019			1.358	213	141	-	1.712
Ajuste da reserva de lucro de exercícios anteriores			-	-	459	-	459
Prejuízo do exercício			-	-	-	(77)	(77)
Compensação de prejuízo com dividendos mínimos obrigatórios	9.d		-	-	-	53	53
Compensação de prejuízo com reserva de lucro			-	-	(24)	24	-
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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas SECURITIZADORA S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	664	(77)
Depreciação	15	16
Juros sobre empréstimos	55	(98)
Variações nos ativos e passivos		
Emissão de títulos	(49.220)	359
Impostos a recuperar	(172)	(21)
Créditos contratuais	565	(336)
Contas a receber	110	(481)
Direitos creditórios a pagar	49.220	(359)
Salários e encargos sociais	25	2
Impostos e contribuições a recolher	614	21
Contas a pagar	1.437	(12)
Outras contas a pagar	(262)	(5)
Fluxo de caixa aplicado (consumido) nas atividades operacionais	<u>3.051</u>	<u>(991)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Imobilizado e intangível	(100)	(14)
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimento	<u>(100)</u>	<u>(14)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Empréstimos e financiamentos	(706)	(1.101)
Fluxo de caixa consumido nas atividades de financiamento	<u>(706)</u>	<u>(1.101)</u>
Aumento/Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.245</u>	<u>(2.106)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	14	2.120
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>2.259</u>	<u>14</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas SECURITIZADORA S.A.

Demonstração dos valores adicionados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
RECEITA		
Receita	8.222	1.941
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(464)	(208)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(6.065)	(1.124)
Depreciação	(15)	(16)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>1.678</u>	<u>593</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	258	152
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>1.936</u>	<u>745</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	155	103
Outros benefícios	74	45
FGTS	5	12
	<u>234</u>	<u>160</u>
	(234)	
<u>Tributos</u>		
Federais	386	166
Municipais	412	89
	<u>798</u>	<u>255</u>
<u>Remuneração do capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e alugueis	102	62
Juros	55	149
Despesas bancárias	80	79
Outros	-	117
	<u>237</u>	<u>407</u>
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Lucro/Prejuízo do exercício	667	(77)
	<u>1.936</u>	<u>745</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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.

Até 31 de dezembro de 2021, 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

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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.

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.

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

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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.

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), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 02 de março de 2022.

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

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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 vigente, divulgamos tais informações na Nota Explicativa nº5.

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 de cada patrimônio de forma individualizada e auditadas, devendo ser entregues a 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 exercícios 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

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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.

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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 exercício.

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 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) Revisadas e vigentes:

- CPC 06 (R2) - Arrendamentos
- CPC 11 – Contratos de Seguro
- CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração
- CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação
- CPC 48 - Instrumentos Financeiros

Os CPCs revisados e vigentes estabelecem alterações em decorrência do termo “Reforma da Taxa de Juros de Referência – Fase 2”.

Notas Explicativas SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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 2021.

Para o caso do CPC 06 (R2), especificamente, a revisão refere-se a Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

b) Revisadas e não vigentes:

- CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
- CPC 27 – Ativo Imobilizado
- CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- CPC 48 - Instrumentos Financeiros

Os CPCs revisados estabelecem alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias 2018-2020; Ativo Imobilizado – vendas antes do uso pretendido; Contrato Oneroso – custos de cumprimento de contrato; e Referências à Estrutura Conceitual.

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 2022.

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Bancos	208	14
Aplicação financeira Itaú S/A	2.051	-
	<u>2.259</u>	<u>14</u>

5 Emissão de títulos - CRI e CRA

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO 2021
SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.804	5.897
MARÉ CUBATÃO	SÊNIOR	23.583	23.583
CASTILHOS	SÊNIOR	30.100	30.100
TALHAMAR	SÊNIOR	10.157	10.157
TOTAL		69.644	69.737

Notas Explicativas SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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

6 Outras contas a pagar

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fornecedores	20	4
Empréstimo Itaú - Conta Vinculada	-	680
Adiantamento Patrimônios de Afetação	651	234
Outros	132	146
	<u>803</u>	<u>1.064</u>

7 Direitos Creditórios a pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário, objeto do lastro dos certificados de créditos imobiliários das Operações SPE VOE XAP, MARÉ CUBATÃO, CASTILHOS E TALHAMAR.

CEDENTE	TIPO	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO 2021
SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.804	5.897
MARÉ CUBATÃO	SÊNIOR	23.583	23.583
CASTILHOS	SÊNIOR	30.100	30.100
TALHAMAR	SÊNIOR	10.157	10.157
TOTAL		69.644	69.737

8 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2021, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

Ativo

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Empréstimos Concedidos	2.776	2.125
	<u>2.776</u>	<u>2.125</u>

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

Passivo

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a pagar	1.440	3
Dividendos a pagar	158	-
	<u>1.598</u>	<u>3</u>

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, 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 em 2020, após a constituição da Reserva legal e dividendo mínimo obrigatório, 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.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de dividendos mínimos obrigatórios de exercícios anteriores foi transferido ao patrimônio líquido e usado para compensar o prejuízo do mesmo exercício, devido a definição da Companhia pela não distribuição.

10 Receita operacional líquida

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receitas de estruturação	8.222	1.941
Pis	(53)	(13)
Cofins	(329)	(79)
ISS	(412)	(89)
Receita operacional líquida	<u>7.428</u>	<u>1.760</u>

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

11 Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Aluguel	(103)	(62)
Telefonia e informática	(23)	(55)
Despesas de viagem	(62)	(50)
Taxas administrativas	(92)	(69)
Outras despesas	(168)	(8)
	<u>(448)</u>	<u>(244)</u>

12 Serviços prestados por terceiros

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Publicações	(67)	(51)
Assessorias e Consultorias (a)	(1.627)	(357)
Cursos e treinamentos	(2)	(5)
Seguros	(4)	(8)
Informática	(53)	(25)
Despesas comerciais (b)	(3.140)	-
Outros serviços	(826)	(678)
	<u>(5.719)</u>	<u>(1.124)</u>

(a) Em 2021, foi provisionado o valor de R\$ 1.438, referente sucumbência com perda de processo cível.

(b) Valor referente ao pagamento de comissões em 2021.

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

Notas Explicativas REITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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.

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 de 31 de dezembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2020.

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 Informações complementares – Pandemia do novo Coronavírus

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 nos negócios da Companhia ou na geração de receitas recorrentes. Contudo, 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 assim, qualquer risco para sua equipe.

A Companhia orientou, também, seus fornecedores a adotarem as medidas indicadas pelos Órgãos Governamentais.

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.

16 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 2021, além da auditoria externa.

Notas Explicativas SECURITIZADORA S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

17 Eventos subsequentes

No exercício de 31 de dezembro de 2021 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

Ronaldo Borges Andrade

Contador – CRC051927/O-8 RJ

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021, 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 2021 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 2021, 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 expressaremos 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, quando ele nos for disponibilizado, e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, quando lermos o Relatório da Administração, nós concluirmos que há distorção relevante nesse relatório, temos que comunicar a questão aos responsáveis pela governança.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é a 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 necessário 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 a 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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março 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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81
NIRE 33.3.00303677

Declaração dos Diretores

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 154.883 expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 099.213.817-50 e SAMUEL ALBINO DA SILVA, brasileiro, casado, consultor, portador da Carteira de Identidade n.º 08.136.4481 emitida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 023.219.337-12, ambos com endereço comercial na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301 - Ipanema - Rio de Janeiro - RJ, na qualidade de Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores, respectivamente, da REIT SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301 - Ipanema - Rio de Janeiro - RJ, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob o NIRE 33.3.0030367-7 ("Companhia") DECLARAM, para todos os fins e efeitos que:

(i) Reviram, discutiram e concordaram com as demonstrações financeiras da Companhia, datadas de 31 de dezembro de 2021.

Rio de Janeiro, 02 de março de 2022.

SAMUEL ALBINO DA SILVA

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO

Diretor de Relações com Investidores

Diretor Presidente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81
NIRE 33.3.0030367-7

Declaração dos Diretores

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 154.883 expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 099.213.817-50 e SAMUEL ALBINO DA SILVA, brasileiro, casado, consultor, portador da Carteira de Identidade n.º 08.136.4481 emitida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 023.219.337-12, ambos com endereço comercial na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301 - Ipanema - Rio de Janeiro - RJ, na qualidade de Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores, respectivamente, da REIT SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301 - Ipanema - Rio de Janeiro - RJ, CEP 22.410-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob o NIRE 33.3.0030367-7 ("Companhia") DECLARAM, para todos os fins e efeitos que:

(i) Reviram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, referentes às demonstrações financeiras da Companhia, datadas de 31 de dezembro de 2021.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2022.

SAMUEL ALBINO DA SILVA

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO

Diretor de Relações com Investidores

Diretor Presidente