

**Reit Securitizadora de
Recebíveis Imobiliários S.A.
Patrimônio em separado
CRI – SOCICAM IV**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020

Índice

| | |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório do auditor independente sobre as Demonstrações financeiras | 3 |
| Balanços patrimoniais | 8 |
| Demonstração dos resultados | 9 |
| Demonstração dos fluxos de caixa | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 11 |



Russell Bedford

taking you further

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Patrimônio Separado – CRI SOCICAM IV

Relatório do auditor independente sobre as
demonstrações contábeis do patrimônio separado

**Referente ao exercício findo em 31 de dezembro
de 2020.**



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.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À

Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado Patrimônio Separado – CRI SOCICAM IV da REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis vinculadas ao **Patrimônio Separado – CRI SOCICAM IV** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.** (“Securizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado 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 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei n.º 9.514/1997, e também consideram as disposições previstas na ICVM n.º 480/2018 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.6.

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 ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2.6 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/1997 e do Art. 25-A da ICVM n.º 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Conseqüentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2020 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) 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) através de confirmação por meio de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site dos mesmos;
- 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) 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 nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos CRI, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referente ao exercício de 31 de dezembro de 2020.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei n.º 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na ICVM n.º 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei n.º 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- 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 do Patrimônio Separado;
- 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 do Patrimônio Separado. 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de março de 2021.

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

ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091
5091

Assinado de forma digital por
ROGER MACIEL DE
OLIVEIRA:90238435091
Dados: 2021.03.30 23:42:38
-03'00'

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

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Balanços patrimoniais
 Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV
 Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
 (em milhares de reais)

| Ativo | Nota | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Passivo | Nota | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Circulante | | | | Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 3.120 | 2.525 | Fornecedores | | 32 | - |
| Direitos creditórios a receber | 5 | 12.443 | 8.483 | Obrigações por emissão - CRI | 6 | 12.443 | 8.483 |
| | | | | Outros valores a pagar | | 1.630 | 1.494 |
| | | <u>15.563</u> | <u>11.008</u> | | | <u>14.105</u> | <u>9.977</u> |
| Não Circulante | | | | Não Circulante | | | |
| Direitos creditórios a receber | 5 | 44.337 | 40.993 | Obrigações por emissão - CRI | 6 | 44.337 | 40.993 |
| | | <u>44.337</u> | <u>40.993</u> | Garantias a liberar | | 1.458 | 1.031 |
| | | <u>59.900</u> | <u>52.001</u> | | | <u>45.795</u> | <u>42.024</u> |
| | | | | | | <u>59.900</u> | <u>52.001</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Demonstração dos resultados
Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(em milhares de reais)

| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Receita variação monetária | 10.307 | 2.692 |
| Receita de juros | 5.935 | 5.492 |
| Despesa de juros | (5.935) | (5.492) |
| Despesa atualizações monetárias | (10.307) | (2.692) |
| Resultado do exercício | <u>-</u> | <u>-</u> |

A Companhia não apresentou resultados abrangentes.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
 (em milhares de reais)

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Recebimentos - Arrecadação | 13.379 | 23.709 |
| Rendimentos líquidos aplicação financeira | 63 | 49 |
| Pagamentos CRI | (8.466) | (23.350) |
| Pagamentos trustee | (35) | (32) |
| Pagamento despesas da operação | (338) | (370) |
| Devoluções Socicam | (3.910) | - |
| Outras despesas | (84) | - |
| Caixa gerado pelas operações | <u>609</u> | <u>6</u> |
| Despesas bancárias | <u>(14)</u> | <u>(17)</u> |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | <u>595</u> | <u>(11)</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 2.525 | 2.536 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 3.120 | 2.525 |
| Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa | <u>595</u> | <u>(11)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão – CRI Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 23 de maio de 2016 com a Pentágono S.A. Distribuidora de Valores Mobiliários S.A. (“Termo de Securitização”), foi de R\$ 64.604.665,20 (sessenta e quatro milhões, seiscentos e quatro mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e vinte centavos) contemplando ao total 183 (cento e oitenta e três) CRI, sendo R\$ 54.913.965,60 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e treze mil, novecentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos) para 127 CRI Seniores e 9.690.699,60 (nove milhões, seiscentos e noventa mil, seiscentos e noventa e nove reais e sessenta centavos) para 27 CRI Subordinados. 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 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cuja cedente foi a Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 43.217.280/0001-05.

No âmbito da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 262 (duzentas e sessenta e uma) Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), e garantias, incluindo 1 (uma) Conta Vinculada no Banco Paulista S.A., 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.

Os CRI objeto da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão de CRI obtiveram a classificação “A” da Liberun Ratings cujo relatório definitivo tem data de 20 de junho de 2016.

Durante o exercício, apuramos o pré-pagamento de parcelas dos recebíveis cedidos no montante de R\$ 4.518.948,89 (Quatro milhões, quinhentos e dezoito mil, novecentos e quarenta e oito reais e oitenta e nove centavos). O montante foi utilizado

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

para amortizar extraordinariamente o CRI Sênior, conforme previsto no termo de securitização e contrato de cessão, entretanto, considerando a regra prevista de redução do saldo devedor da operação, sem alterar o prazo e taxa de juros previamente definidos, desta forma, os pré-pagamentos do exercício não alteraram a rentabilidade dos investidores. As amortizações extraordinárias foram estabelecidas na repactuação do CRI, no qual foi deliberado que durante os períodos de Carência Total e de Carência Parcial, qualquer arrecadação de créditos imobiliários seria utilizada para amortização extraordinária mensal dos CRI Sênior (“cash sweep”), sem multa de pré-pagamento; após o período de Carência Parcial, mensalmente, após o pagamento das obrigações repactuadas dos CRI, qualquer arrecadação de créditos imobiliários adicionais será utilizada para amortização extraordinária mensal dos CRI Sênior (“cash sweep”), sem multa de pré-pagamento;

Ocorreram, ainda durante o exercício, pagamentos aos Titulares dos CRI Sênior – Prêmio de repactuação (“waiver’s fee”) de 0.0830% calculados mensalmente sobre o saldo devedor aos Titulares dos CRI Sênior que totalizaram R\$ 119.593,01.

Durante o exercício de 2020, foram realizadas as seguintes assembleias:

Assembleia realizada em 28 de abril de 2020.

Assembleia realizada em 28 de abril de 2020, com a presença de 66,00% dos Titulares dos CRI em circulação.

Os Titulares dos CRI, representando 62,00% dos CRI em circulação, aprovaram a matéria constante no item (ii) da Ordem do dia, por conceder carência de 3 (três) meses, a contar da parcela vinceda no mês de maio de 2020 (“carência alternativa”), sendo que as parcelas compostas por juros e amortização não pagas durante o período de Carência Alternativa, serão incorporados ao saldo devedor dos CRI. O prazo de vencimento da Emissão seria dessa forma, prorrogado por 3 (três) meses. Aprovada esta matéria da ordem do dia, estarão suspensas todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias da Socicam e dos Fiadores da Emissão, durante o prazo de Carência Alternativa; Os Titulares dos CRI, representando 58,00% dos CRI em circulação, aprovaram a matéria constante no item (iii) da Ordem do dia, pela suspensão por tempo indeterminado na obrigatoriedade de renovação da nota de classificação de risco de crédito da Emissão.

Assembleia realizada em 17 de setembro de 2020.

Assembleia realizada em 17 de setembro de 2020, com a presença de 60,00% dos Titulares dos CRI em circulação.

Os Titulares dos CRI, representando 60% dos CRI em circulação, conforme as manifestações de voto arquivadas no agente fiduciário, aprovaram a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, acima descrita, concedendo o prazo de carência de 3 (três) meses de amortização e juros dos CRI, e após esse prazo, mais 6 (seis) meses de carência de amortização dos CRI, restando aprovada referida matéria. Restando aprovada essa matéria da Ordem do Dia, serão implementadas as seguintes contrapartidas: • interrupção de qualquer pagamento relativo ao CRI Subordinado; • Durante os períodos de carência, qualquer arrecadação de créditos imobiliários será utilizada para amortização extraordinária mensal dos CRI Sênior (“cash sweep”), sem

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

multa de pré-pagamento e após o período de Carência Parcial (6 meses a contar do término da Carência Total), mensalmente, após o pagamento das obrigações repactuadas dos CRI, qualquer arrecadação de créditos imobiliários adicional será utilizada para amortização extraordinária mensal dos CRI Sênior (“cash sweep”), sem multa de pré-pagamento; • a obrigação da Socicam em não realizar qualquer distribuição de lucros à controladora FMFS Participações e Empreendimentos Ltda (“FMFS”) e de não realizar transações de qualquer espécie com as partes relacionadas acionistas da FMFS; • será pago ainda aos Titulares dos CRI Sênior, mensalmente, em até 10 (dez) dias úteis após a data de pagamento de cada prestação dos CRI repactuados, um prêmio de repactuação (“waiver’s fee”) de 0,0830% calculado sobre o saldo devedor dos CRI Sênior após o pagamento da última prestação paga; • será incluído como fiador da Emissão o Sr. José Mário Lima de Freitas, inscrito no CPF sob o nº 048.426.288-20. A Socicam se obrigou, ainda, a incluir futuramente como fiadores ou avalistas adicionais nesta Emissão, qualquer outro eventual fiador ou avalista que vier a constar de qualquer operação de mercado de capitais vinculada à Socicam (incluindo todas as empresas do grupo, controladas ou controladoras), tais como, mas não se limitando, a debêntures, CRI, notas estruturadas, etc, sob pena de vencimento antecipado da Emissão. Tais condições de Contrapartida serão interrompidas após o saldo devedor do CRI Sênior repactuado ser reduzido pelas amortizações extraordinárias, até que se atinja, no mínimo, o saldo devedor dos CRI Sênior na sua curva original. Os Titulares dos CRI, representando 60% dos CRI em circulação, conforme as manifestações de voto arquivadas no agente fiduciário aprovaram a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, A suspensão temporária das obrigações pecuniárias da Socicam e dos fiadores da Emissão, no período de carência, mantendo todas as demais condições da repactuação realizada no âmbito da assembleia geral de titulares de 28 de abril de 2020; restando aprovada referida matéria. Os Titulares dos CRI, representando 60% dos CRI em circulação, conforme as manifestações de voto arquivadas no agente fiduciário aprovaram a matéria constante do item (iii) da Ordem do Dia, aprovação da Planner, como instituição financeira que substituirá o Agente Fiduciário das funções de agente fiduciário e de instituição custodiante dos CRI, restando aprovada referida matéria.

Informações sobre lastro das emissões realizadas.

| | CRI Sênior | CRI Subordinado |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------|
| a) Nº da série | 8ª | 9ª |
| b) Data de Emissão | 16/05/2016 | 16/05/2016 |
| c) Local de Emissão | Rio de Janeiro/RJ | Rio de Janeiro/RJ |
| d) Valor Nominal Total | R\$ 54.913.965,60 | R\$ 9.690.699,60 |
| e) Valor Nominal Unitário | R\$ 352.012,60 | R\$ 358.914,80 |
| f) Carência | Sim | Sim |
| g) Prazo | 99 meses | 99 meses |
| h) Início de pagamento da Amortização | 15 de junho de 2016 | 15 de junho de 2016 |
| i) Início de pagamento da Remuneração | 15 de junho de 2016 | 15 de junho de 2016 |

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização | Mensal | Mensal |
| m) Vencimento Final | 15 de agosto de 2024 | 15 de agosto de 2024 |
| n) Forma do(s) CRI | Nominativa escritural | Nominativa escritural |
| o) Periodicidade e Índice de Atualização | Mensal pelo IGPM | Mensal pelo IGPM |
| p) Remuneração | 11,00% ao ano [base 360 dias] | 11,00% ao ano [base 360 dias] |
| q) Lastro | Créditos Imobiliários, que são representados por Cédula de Crédito Imobiliário. | Créditos Imobiliários, que são representados por Cédula de Crédito Imobiliário. |
| r) Garantias | Fiança, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. | Fiança, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. |
| s) Critérios de revolvência de direitos creditórios | Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRI. | Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRI. |
| t) Normas de utilização de derivativos: | Não há utilizações de derivativos para operações de CRI. | Não há utilizações de derivativos para operações de CRI. |
| u) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado | Não se aplica | Não se aplica |

Informações sobre prestadores de serviços:

| CUSTOS RECORRENTES | Prestador do Serviço | Periodicidade |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Agente fiduciário | Planner Corretora | Trimestral |
| Custódia da Escritura de Emissão das CCIs | Planner Corretora | Mensal |
| Administração do CRI | REIT | Mensal |

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).

Os membros do Conselho de Administração, em 18 de março de 2021, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia relativo ao exercício de

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

2020 e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia de Acionistas.

2.2 Base da mensuração

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

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

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

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

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

2.5 Atendimento à instrução CVM 414/04

A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos resgates dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações na Nota Explicativa nº 9 e 10.

2.6 Informações Complementares Acerca da Emissão de CRI

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, 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, 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 políticas 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, conforme descrito abaixo e na Nota Explicativa nº 2.5.

3.1 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros não-derivativos

Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado. 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, e certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Aplicações financeiras

As aplicações financeiras que não se enquadram na classificação de equivalente de caixa devem ser classificadas como títulos e valores mobiliários a valor justo reconhecido como contrapartida no resultado (títulos para negociação).

Quando aplicável, os custos incrementais diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo financeiro são adicionados ao montante originalmente reconhecido, exceto pelos títulos para negociação, os quais são registrados pelo valor justo com contrapartida no resultado.

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.

Certificados de recebíveis imobiliários

São representados por certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir 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.

Passivos financeiros e não-derivativos

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

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

O passivo financeiro da Companhia inclui os direitos creditórios a pagar e outros valores a pagar.

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

3.2 Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

Entendemos como adequada a aplicação da Instrução CVM n 489/11 para a contabilização dos direitos creditórios e o consequente reconhecimento de provisão para redução ao valor recuperável dos direitos creditórios da emissão.

Considerando-se a liquidez dos fundos e seus recebimentos, não foram identificadas evidências de que os fluxos de pagamentos e/ou recebimentos demonstram algum risco de não incorrer.

Desta forma, a Companhia entende que não há indícios de perda.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

3.3 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.

3.4 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Banco conta movimento | 1.662 | 1.494 |
| Aplicação financeira - Itaú / Fundo Reserva | 90 | 1.031 |
| Aplicação financeira - Artemis FI Renta Fixa Credito Privado | 1.368 | - |
| | <u>3.120</u> | <u>2.525</u> |

5 Emissão de títulos – Direitos Creditórios

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de recebíveis imobiliários adquiridos do cedente SOCICAM IV registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Direitos creditórios a receber - CP | 12.443 | 8.483 |
| Direitos creditórios a receber - LP | 44.337 | 40.993 |
| | <u>56.780</u> | <u>49.476</u> |

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SOCICAM IV

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

6 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário objeto do lastro dos certificados de crédito imobiliário da 2ª Emissão das Operações SOCICAM IV.

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Obrigação por emissão CRI Senior - CP | 10.608 | 7.210 |
| Obrigação por emissão CRI Subordinado - CP | 1.835 | 1.273 |
| Obrigação por emissão CRI Senior - LP | 36.995 | 34.844 |
| Obrigação por emissão CRI Subordinado - LP | 7.342 | 6.149 |
| | <hr/> 56.780 <hr/> | <hr/> 49.476 <hr/> |

7 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

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

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

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

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

a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

Aplicações financeiras

O valor justo das aplicações financeiras é apurado por referência aos seus preços de fechamento na data de apresentação das demonstrações financeiras. Não havendo cotação de mercado, o valor justo é estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação.

b. Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

c. 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 2020 e 31 de dezembro de 2019, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e outros valores a receber conforme demonstrado no balanço patrimonial.

d. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da utilização de capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos 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.

8 Contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2020 e 31 de dezembro de 2019.

9 Direitos creditórios adquiridos

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com coobrigação do cedente.

Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados 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 na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

10 Obrigação por emissão de CRI

Os CRI foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia e controlados individualmente (“Patrimônios Fiduciários”). O acompanhamento desses CRI é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à emissora, quanto à cedente e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos termos dos CRI, bem

como, consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível imobiliário, pois são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRI.

11 Relacionamento com os Auditores Independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além de auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto a empresa Russell Bedford Brasil, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado, e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

12 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.