

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

**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

# REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

## Patrimônio Separado – CRI VALLE

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 – CRI VALLE  
da REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.  
Rio de Janeiro – RJ**

**Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis vinculadas ao **Patrimônio Separado – CRI VALLE** (“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 n.º 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 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. Consequentemente, 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**

Assinado de forma digital  
por ROGER MACIEL DE  
OLIVEIRA:90238435091  
Dados: 2021.03.30 23:44:15  
-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.  
 Balanço patrimonial  
 Patrimônio em separado – CRI VALLE  
 Em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
 (em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.986	3.332	Obrigações por emissão - CRI	6	7.663	11.339
Direitos creditórios a receber	5	7.663	11.339	Outras valores a pagar		1.322	755
		<u>10.649</u>	<u>14.671</u>			<u>8.985</u>	<u>12.094</u>
<b>Não Circulante</b>				<b>Não Circulante</b>			
Direitos creditórios a receber	5	35.517	35.554	Obrigações por emissão - CRI	6	35.517	35.554
				Garantias a liberar		1.664	2.577
		<u>35.517</u>	<u>35.554</u>			<u>37.181</u>	<u>38.131</u>
		<u><b>46.166</b></u>	<u><b>50.225</b></u>			<u><b>46.166</b></u>	<u><b>50.225</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.  
Demonstração do resultado  
Patrimônio em separado – CRI VALLE  
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(em milhares de reais)

---

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>RECEITAS</b>		
Atualizações monetárias	8.739	1.584
Juros	940	5.188
<b>DESPESAS</b>		
Atualizações monetárias	(8.739)	(1.584)
Juros	(940)	(5.188)
<b>Resultado do exercício</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.  
 Demonstração do resultado  
 Patrimônio em separado – CRI VALLE  
 Em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
 (em milhares de reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Aporte	520	1.099
Recebimentos - Arrecadação	11.558	9.749
Rendimentos líquidos de aplicação financeira	88	119
Pagamentos serviços de trustee	(73)	(69)
Tarifas de cobrança	(159)	(132)
Pagamentos CRI	(8.785)	(9.804)
Pagamento administração do patrimônio	(384)	(357)
Pagamento CRI - Amortização	(3.069)	(425)
Pagamento de despesas diversas com a operação	(42)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b><u>(346)</u></b>	<b><u>180</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b><u>3.332</u></b>	<b><u>3.152</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b><u>2.986</u></b>	<b><u>3.332</u></b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b><u><u>(346)</u></u></b>	<b><u><u>180</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1 Contexto operacional

### **1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão – CRI Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda**

O valor total dessa emissão de CRI, administrado pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 15 de outubro de 2013 com a BRL Trust Distribuidora de Valores Mobiliários S.A. (“Termo de Securitização”), foi de R\$ 55.805.130,49 (cinquenta e cinco milhões, oitocentos e cinco mil, cento e trinta reais e quarenta e nove centavos), dividido em 2 (duas) séries, sendo que o valor da 1ª Série da 2ª Emissão foi de R\$ 44.643.680,52 (quarenta e quatro milhões, seiscentos e quarenta e três mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e dois centavos) e o da 2ª Série da 2ª Emissão foi de R\$ 11.161.449,97 (onze milhões, cento e sessenta e um mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos). 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 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cuja cedente foi a Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.249.651/0001-80.

No âmbito dessa emissão de CRI, conforme os termos da Cláusula Quarta do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário, e garantias, incluindo 1 (uma) Conta Vinculada no Banco Itaú, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário, 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.

O CRI VALLE obteve a classificação A+ da LF Ratings, cujo relatório definitivo tem data de 18 de novembro de 2013.

Durante o exercício, apuramos o pré-pagamento de parcelas dos recebíveis cedidos que somaram 3.068.715,34 (Três milhões, sessenta e oito mil, setecentos e quinze reais e trinta e quatro centavos), esse montante foi utilizado 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.

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

#### **Assembleia de 21 de agosto de 2020**

Instalada a Assembleia com a presença de 95,27% dos Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI presentes deliberaram pela aprovação de todos os itens da Ordem do Dia.

- (i) Repactuação do prazo da emissão, com o novo prazo da emissão passando para 85 (oitenta e cinco) meses, a contar da aprovação na Assembleia Geral, afim de casar o fluxo de pagamento dos CRI com o fluxo

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI VALLE

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

- (ii) de recebimento dos créditos imobiliários que atendem aos critérios de elegibilidade. Aprovado por aproximadamente 52,02% dos Titulares dos CRI;
- (iii) Aprovação para que a Cedente terá a faculdade de utilizar os valores de pagamento dos CRI Subordinados para fazer amortizações mensais extraordinárias dos CRI Sênior, sem que haja multa ou prêmio por pré pagamento. Aprovado por aproximadamente 52,02% dos Titulares dos CRI;
- (iv) Aprovação para que a reserva de liquidez seja readequada para o novo fluxo do CRI, após a repactuação, de forma a que se constitua em valor suficiente para pagamento de 3 (três) prestações mensais de juros e amortização dos CRI. Aprovado por aproximadamente 95,27% dos Titulares dos CRI;
- (v) Autorizar a alteração da conta do patrimônio separado, do Itaú para o Banco Bradesco ou Banco Santander, sem alterações no contrato de banco repassador, celebrado pela Cedente, em vigência no banco do Brasil. Aprovado por aproximadamente 95,27% dos Titulares dos CRI;
- (vi) Autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, adote todas as providências necessárias para efetivar as deliberações, inclusive a formalização de aditamentos, caso necessário.

**Informações sobre lastro das emissões realizadas.**

	<b>CRI Sênior</b>	<b>CRI Subordinado</b>
a) Nº da série	1ª	2ª
b) Data de Emissão	15 de Outubro de 2013	15 de Outubro de 2013
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R\$ 44.643.680,52	R\$ 11.161.449,97
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 301.646,49	R\$ 301.660,81
f) Carência	1 mês	1 mês
g) Prazo	85 meses a contar da aprovação na Assembleia Geral (21/08/2020)	120 meses
h) Início de pagamento da Amortização	15/12/2013	15/12/2013
i) Início de pagamento da Remuneração	15/12/2013	15/12/2013
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal	Mensal

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI VALLE

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

m) Vencimento Final	15/09/2027	15/11/2023
n) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural	Nominativa escritural
o) Periodicidade e Índice de Atualização	Anual pelo IGPM	Anual pelo IGPM
p) Remuneração	10,50% ao ano [base 360 dias]	12,68% ao ano [base 360 dias]
q) Lastro	Cédulas de crédito imobiliário, emitidas por meio do Instrumento de Emissão de CCI, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931/04.	
r) Garantias	Regime Fiduciário; Patrimônio Separado; Reserva de Liquidez; Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários; aval; Fiança; Hipoteca	

**Informações sobre prestadores de serviços**

<b>CUSTOS RECORRENTES</b>	<b>Prestador de Serviço</b>	<b>Periodicidade</b>
Agente fiduciário	GDC	Mensal
Custódia da Escritura de Emissão das CCIs	GDC	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 10 de março de 2021, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia relativo ao exercício de 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 a sociedade 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 Moeda estrangeira**

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

### **3.2 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, aplicações financeiras, certificados de recebíveis imobiliários e outros valores a receber.

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.

### **3.3 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 VALLE

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

### 3.4 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.

### 3.5 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
Bancos	1.322	755
Aplicações financeiras (a)	1.664	2.577
	<u>2.986</u>	<u>3.332</u>

(a) Aplicação Fundo Soberano Simples FIC (R\$ 1.593) e ITAÚ TOP DI FIC R (R\$ 71) – ITAÚ, Composto por títulos públicos ou privados, atrelados à variação da taxa de juros (Selic), de índices de inflação, ou ambos.

## 5. Emissão de títulos – Direitos Creditórios

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

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Direitos creditórios a receber - CP	7.663	11.339
Direitos creditórios a receber - LP	<u>35.517</u>	<u>35.554</u>
	<b><u>43.180</u></b>	<b><u>46.893</u></b>

## 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 Valle.

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Obrigação por emissão CRI Senior - CP	4.317	8.803
Obrigação por emissão CRI Subordinado - CP	<u>3.346</u>	<u>2.536</u>
Total circulante	<u>7.663</u>	<u>11.339</u>
Obrigação por emissão CRI Senior - LP	28.919	27.603
Obrigação por emissão CRI Subordinado - LP	<u>6.598</u>	<u>7.951</u>
Total não circulante	<u>35.517</u>	<u>35.554</u>
	<b><u>43.180</u></b>	<b><u>46.893</u></b>

## 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 e direitos creditórios 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 devam estar registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 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.

## REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI VALLE

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(em milhares de reais)

---

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 CRIs 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 CRIs 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 CRIs 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, evidência 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.

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

## **12. 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.