

REIT SECURITIZADORA S.A.

Patrimônio Separado – CRI SKY

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis do patrimônio separado

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.

Índice

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

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

À

**Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado – CRI SKY da
REIT SECURITIZADORA S.A.
Rio de Janeiro – RJ**

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Patrimônio Separado – CRI SKY** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **REIT SECURITIZADORA S.A.** (“Securizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 2021 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 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 2021 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 2021.

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 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 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 a administração 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.

São Paulo, 25 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

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Patrimônio em separado – CRI SKY
 Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
 (em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020	Passivo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	21	129	Fornecedores		12	9
Direitos creditórios a receber - CRI	5	684	635	Obrigações por emissão - CRI	6	684	635
				Garantias a liberar		9	35
		<u>705</u>	<u>764</u>			<u>705</u>	<u>679</u>
Não Circulante				Não Circulante			
Direitos creditórios a receber - CRI	5	5.127	5.394	Garantias a liberar	6	-	85
				Obrigações por emissão - CRI		5.127	5.394
		<u>5.127</u>	<u>5.394</u>			<u>5.127</u>	<u>5.479</u>
		<u>5.832</u>	<u>6.158</u>			<u>5.832</u>	<u>6.158</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados
Patrimônio em separado – CRI SKY
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receitas financeiras		
Receita variação monetária	1.383	309
Receita de juros	967	741
Despesas financeiras		
Juros	(628)	(666)
Atualizações monetárias	(1.721)	(384)
Resultado do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

A Companhia não apresentou resultados abrangentes.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Patrimônio em separado – CRI SKY
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
 (em milhares de reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Recebimentos - Arrecadação	695	661
Aportes do cedente	233	-
Pagamentos CRI	(775)	(490)
Pagamentos despesas da operação	(112)	(30)
Tarifas de cobrança	(8)	(7)
Pagamento administração do patrimônio	(141)	(114)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido consumido (gerado) pelas atividades operacionais	(108)	20
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	129	109
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	21	129
	<hr/>	<hr/>
Redução/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(108)	20
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão – CRI SKY Empreendimentos

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 21 de fevereiro de 2018 com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Termo de Securitização SKY”), foi de R\$ 5.645.772,23 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil setecentos e setenta e dois reais e vinte e três centavos), contemplando ao total 16 (dezesesseis) 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 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cujos cedentes foram: (i) SKY Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 19.721.607/0001-99; (ii) SKY Construções e Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.428.740/000 1-29;; (iii) SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.606.502/0001-26.

No âmbito da 11ª e 12ª Séries 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), e garantias, incluindo 1 (uma) Conta Corrente no Banco Bradesco S.A., 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.

O CRI SKY obteve a classificação “A” da LF Rating cujo relatório definitivo tem data de 12 de abril de 2018 e o CRI PROLOTES obteve a classificação BBB- da Liberum Ratings, cujo relatório definitivo tem data de 18 de outubro de 2018.

Assembleia iniciada em 17 de junho de 2020, suspensa naquela data e reaberta e realizada em 24 de junho de 2020:

Iniciada em 17 de junho de 2020, suspensa e reaberta e realizada a Assembleia em 24 de junho de 2020, com a presença de 69,23% dos Titulares dos CRI. Os Titulares

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

presentes deliberaram (i) por não declarar o vencimento antecipado das obrigações das Devedoras dos CRI – aprovação de 69,23 dos Titulares do CRI; (ii) Autorização para a Emissora proceder a repactuação dos termos da Emissão na forma proposta: Concessão de prazo de carência de 6 (seis) meses, a contar da parcela dos CRI vincenda em 21 de junho de 2020, de forma retroativa, sendo nos 3 (três) primeiros meses carência de juros e de principal, e nos 3 (três) meses seguintes, apenas carência de principal. Durante os 3 (três) primeiros meses da carência, toda arrecadação será utilizada para recompor a Reserva de Liquidez da Emissão. Durante os 3 (três) meses subsequentes, a arrecadação será utilizada para realizar amortizações antecipadas do saldo devedor dos CRI, no final do período de carência. Assim, o fluxo de amortização dos CRI será repactuado totalizando 120 (cento e vinte) meses para amortização, tabela PRICE, mantendo a correção monetária original dos CRI; - aprovação de 69,23% dos Titulares do CRI; (iii) Autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, adote todas as providências necessárias para efetivar a Proposta de Repactuação, inclusive a formalização de aditamentos, caso necessário. Aprovação de 69,23% dos Titulares do CRI.

Assembleia realizada em 07 de novembro de 2021:

Presentes: (i) os representantes dos detentores de 61,6% dos CRI em Circulação da 11ª Série da 2ª Emissão (“Titular(es) do(s) CRI” e “Emissão”, respectivamente).

DELIBERAÇÕES: Observando o disposto na cláusula 10.4 do Termo de Securitização, a AGT, em segunda convocação, será instalada na presença de quaisquer titulares dos CRI em circulação. Dessa forma, presente o quórum de 61,6% dos Titulares dos CRI em Circulação da 11ª Série, a **AGT foi instalada**.

Quanto aos itens (i.i), (i.ii), (i.iii), (i.iv), (i.v), (ii), (ii.i), (iv) e (v) da Ordem do Dia, considerando a presença de Titulares dos CRI que representam 61,6% dos CRI, existiu quórum de deliberação, de modo que, quanto a cada um dos referidos itens, decidiu-se que:

(i.i) Pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, não havendo manifestação de voto contrária ou abstenção, foi aprovada a substituição do índice de atualização monetária dos CRI, o IGP-M, pelo IPCA, a partir da data em que for comprovada (inclusive), pelas Cedentes, a prenotação no cartório de registro de imóveis competente, da Alienação Fiduciária Adicional (conforme Ordem do Dia, item “ii” abaixo), com a consequente alteração das cláusulas 1.1, 4.1 (o), 4.1.3.2 e 4.1.3.2.1 do Termo de Securitização, por meio de aditamento, para refletir eventual aprovação.

Deliberou-se na AGT que caso a prenotação da garantia de Alienação Fiduciária Adicional venha a perder o efeito, por qualquer motivo que seja, será considerado evento de vencimento antecipado não automático, devendo ser convocada pela Reit nova AGT para deliberar pelo descumprimento.

(i.ii) Pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, não havendo manifestação de voto contrária ou abstenção, restou aprovado que os recursos provenientes de eventuais Pré-pagamentos (conforme definido na cláusula 15.3 do TS) tenham destinação diversa da prevista nas cláusulas 15.3.1 e 15.3.2 do TS e sejam exclusivamente utilizados, até a data de 20/12/2021, para a recomposição da

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

Reserva de Liquidez, cujo valor está previsto na cláusula 4.1.17 (vii) do Termo de Securitização. Caso a Reserva de Liquidez não seja recomposta nesse prazo, com os recursos dos Pré-Pagamentos, as Cedentes terão um prazo adicional até o dia 05/01/2022 para recompor a Reserva de Liquidez com recursos próprios, mediante depósito na Conta do Regime Fiduciário: nº 15924-7, Agência nº 473-1, do Banco Bradesco S.A. (nº 237);

(i.iii) Pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, não havendo manifestação de voto contrária ou abstenção, foi aprovado, **observada a condicionante abaixo discriminada**, que durante o período em que as Cedentes terão para recompor a Reserva de Liquidez (até 05/01/2022), caso a arrecadação dos Créditos Imobiliários seja insuficiente para o pagamento das despesas, da remuneração e amortização dos CRI (“PMT”) e as Cedentes não depositem na Conta do Regime Fiduciário os recursos para fazer frente a tais obrigações, não será declarado o vencimento antecipado, devendo ser convocada pela Reit nova AGT para deliberar pelo descumprimento.

Deliberou-se, no que tange à condicionante retro citada, que caso as Cedentes não depositem na Conta do Regime Fiduciário os recursos para fazer frente a tais obrigações, será considerado evento de vencimento antecipado não automático, devendo ser convocada pela Reit nova AGT para deliberar pelo descumprimento.

(i.iv) Pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, não havendo manifestação de voto contrária ou abstenção, foi aprovada a autorização para que os 45 Lotes - Jardim Primavera, a serem oferecidos em garantia de Alienação Fiduciária Adicional, possam ser comercializados pelas Cedentes, devendo os recursos da comercialização serem utilizados exclusivamente para o pagamento da PMT, servindo eventual excedente para a amortização antecipada parcial do saldo devedor dos CRI. A aprovação deste item (i.iv) implicará a outorga de nova garantia pelas Cedentes em favor da Reit, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme o disposto no item (ii.i) abaixo;

(i.v) Pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, não havendo manifestação de voto contrária ou abstenção, foi aprovado, na hipótese de comercialização dos lotes objetos da Alienação Fiduciária Adicional, que após a quitação do saldo devedor da respectiva promessa de compra e venda, haja a liberação do respectivo lote da Alienação Fiduciária Adicional de forma automática pela Emissora, mediante a lavratura do Termo de Autorização de Baixa de Gravame, em 05 dias úteis, a contar da comprovação da quitação do saldo devedor, sem a convocação prévia de AGT;

Em contrapartida, já que aprovadas propostas matérias da Ordem do Dia discriminadas acima, as Cedentes farão o reforço das garantias prestadas no âmbito da Emissão, nos moldes fixados nos **itens (ii) e (ii.i) da Ordem do Dia, a seguir discriminados:**

(ii) Pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, não havendo manifestação de voto contrária ou abstenção, foi aprovada a inclusão de garantia de alienação fiduciária de imóvel adicional de 45 Lotes – Jardim Primavera, a ser prestada pela SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda., em benefício da Reit, visando o cumprimento das Obrigações

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

Garantidas (“Alienação Fiduciária Adicional”), cujo valor, para fins de leilão, será aferido e apresentado à Reit, por uma empresa de avaliação especializada, contratada livremente pelas Cedentes, às suas expensas, no prazo de 15 dias úteis a contar da AGT;

(ii.i) Pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, não havendo manifestação de voto contrária ou abstenção, foi aprovada a inclusão da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser outorgada pela SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda em favor da Reit, na hipótese de venda dos 45 Lotes – Jardim Primavera, conforme o item (i.iv) acima, com a concessão de prazo de 15 dias corridos, contados da deliberação na AGT, para o envio dos documentos obrigatórios para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme discriminados no Anexo III desta ata. Findo o referido prazo, caso seja verificado pelo Agente Fiduciário que algum documento não foi, justificadamente, enviado, ou necessite de retificação/alteração, excepcionalmente, a Reit terá a prerrogativa exclusiva de renovar, uma vez, o referido prazo de 15 dias, com o fim de viabilizar a entrega da documentação.

Posto isso e considerando as disposições da Cláusula 10.10 do Termo de Securitização, bem como os termos especificados no Edital de Convocação, não houve quórum mínimo para a deliberação do **item (iii) da Ordem do Dia - Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.**

Em relação ao **item (iv) da Ordem do Dia**, considerando a abstenção de voto de investidor representativo de 30,8% dos CRI e, inexistindo posicionamento contrário por parte dos demais investidores, inexistiu quórum para deliberação do item, restando a sua apreciação prejudicada nessa AGT.

Em relação ao **item (v) da Ordem do Dia**, pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, não havendo manifestação de voto contrária ou abstenção, foi aprovada a autorização para que a Reit, em conjunto com o Agente Fiduciário, adote todas as providências necessárias para efetivar as deliberações, inclusive a formalização de aditamentos aos documentos da Emissão, caso necessário.

Por fim, deliberou-se pela unanimidade dos votantes, representativa de 61,6% dos CRI, que os documentos obrigatórios para a constituição da Alienação Fiduciária Adicional, constantes no **item (i.i.i) da Ordem do Dia**, serão definidos pelo Agente Fiduciário e constarão do **Anexo III** da presente ata.

Informações sobre prestadores de serviços:

CUSTOS RECORRENTES	Prestador do Serviço	Periodicidade
Agente fiduciário	Pentágono	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Custódia da Escritura de Emissão das CCIs	Pentágono	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Rating, renovação	Liberum	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Administração do CRI	REIT	Mensal

Informações sobre lastro das emissões realizadas.

	CRI Sênior	CRI Subordinado
a) N° da série	11 ^a	12 ^a
b) Data de Emissão	21/02/2018	21/02/2018
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R\$ 4.561.084,38	R\$ 1.084.687,85
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 350.852,64498706	R\$ 361.562,61666667
f) Carência	Não	Não
g) Prazo	96 meses	96 meses
h) Início de pagamento da Amortização	21/03/2018	21/03/2018
i) Início de pagamento da Remuneração	21/03/2018	21/03/2018
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal	Mensal
m) Vencimento Final	21/05/2030	21/02/2026
n) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural	Nominativa escritural
o) Periodicidade e Índice de Atualização	Anual pelo IGPM	Anual pelo IGPM
p) Remuneração	10,00% ao ano [base 360 dias]	11,35% ao ano [base 360 dias]
q) Lastro	Créditos Imobiliários, que são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário.	
r) Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	
s) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRI.	
t) Normas de utilização de derivativos:	Não há utilizações de derivativos para	

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

	operações de CRI.
u) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica

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 07 de março de 2022, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia relativo ao exercício de 2021 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.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

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 à 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

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

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.

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**

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

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.

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Bancos	21	45
Aplicação financeira Bradesco - FICFIRF DI Hiperfundo	-	85
	<u>21</u>	<u>129</u>

a) Aplicação Fundo FIC DE FI RF REFERENCIADO – Banco Bradesco. 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 SKY registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Direitos creditórios a receber - CP	684	635
Direitos creditórios a receber - LP	5.127	5.394
	<u>5.811</u>	<u>6.029</u>

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 SKY.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Obrigação por emissão CRI Senior - CP	684	510
Obrigação por emissão CRI Subordinado - CP	-	125
Obrigação por emissão CRI Senior - LP	5.127	4.334
Obrigação por emissão CRI Subordinado - LP	-	1.060
	<u>5.811</u>	<u>6.029</u>

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

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

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.

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.

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 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI SKY

Em 31 de dezembro de 2021

(em milhares de reais)

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 2021 e 31 de dezembro de 2020.

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 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 CRIs, 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 CRIs.

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.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI SKY
Em 31 de dezembro de 2021
(em milhares de reais)

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.

13 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 – CR051927/O-8 RJ