

REIT SECURITIZADORA S.A.

Patrimônio Separado – CRA ELEANDRO BERALDO

Relatório do auditor independente sobre as
demonstrações contábeis do patrimônio separado

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.



Aponte a câmera de seu celular para a imagem acima e preencha nossa pesquisa de satisfação. Caso não compatível, obtenha um leitor de *QR Code* para acessar o conteúdo da imagem.

Índice

| | |
|--|----|
| Relatório do auditor independente sobre as Demonstrações financeiras | 3 |
| Balanços patrimoniais | 7 |
| Demonstração dos resultados | 8 |
| Demonstração dos fluxos de caixa | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 10 |

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À

**Administradora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO – CRA ELEANDRO BERALDO DA REIT
SECURITIZADORA S.A.
Rio de Janeiro – RJ**

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado – CRA ELEANDRO BERALDO (“Patrimônio Separado”), administrado pela REIT SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 24 de junho de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 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 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/1997, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2022 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.

Ênfases

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 à Resolução CVM nº 60/2022, 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.

10ª Emissão – CRA Eleandro Beraldo

Chamamos a atenção para nota explicativa nº 1, de que o valor do CRA, administrado pela Reit Securitizadora conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, foi celebrado pela Companhia em 24 de junho de 2022. Conforme demonstrado na referida nota, a data de emissão foi 24 de junho de 2022, sendo assim as demonstrações contábeis foram elaboradas para o período de 24 de junho a 31 de dezembro de 2022. 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 2022 dos contratos de Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) emitidos durante o exercício em questão;
- Confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) através de confirmação por meio de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site deles;
- Comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas ou confirmados através de consulta ao site com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados;

- Confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários;
- Comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos CRAs, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referente ao exercício de 31 de dezembro de 2022

Outros assuntos

Valores correspondentes

Conforme descrito na nota explicativa nº 1, o valor do CRA, administrado pela Reit Securitizadora conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, foi celebrado pela Companhia em 24 de junho de 2022. Conforme demonstrado na referida nota, a data de emissão foi 24 de junho de 2022. Consequentemente, não há valores correspondentes ao exercício anterior para fins de comparabilidade.

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 nº 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2022, 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 nº 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.

Barueri, 10 de abril de 2023.

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.
 Balanço patrimonial
 Patrimônio em separado – CRA Eleandro Beraldo – 10ª Emissão
 Período de 24 de junho (Data da emissão do CRA) à 31 de dezembro de 2022
 (em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

| | <u>Nota</u> | <u>31/12/2022</u> |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------|
| Ativo | | |
| Circulante | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 94 |
| Direitos creditórios a receber - CRA | 5 | 26.714 |
| | | <u>26.808</u> |
| Não Circulante | | |
| Realizável a longo prazo | | |
| Direitos creditórios a receber - CRA | 5 | 81.974 |
| | | <u>81.974</u> |
| | | <u>108.782</u> |
| Passivo | | |
| Circulante | | |
| Obrigação por emissão - CRA | 6 | 26.714 |
| Adiantamentos | | 94 |
| | | <u>26.808</u> |
| Não Circulante | | |
| Obrigação por emissão - CRA | 6 | 81.974 |
| | | <u>81.974</u> |
| | | <u>108.782</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração do resultado
Patrimônio em separado – CRA Eleandro Beraldo –10ª Emissão
Período de 24 de junho (Data da emissão do CRA) à 31 de dezembro de 2022
(em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

| | <u>31/12/2022</u> |
|-----------------------------|-------------------|
| Descrição | |
| Receitas financeiras | |
| Variação monetária | 11.798 |
| Despesas financeiras | |
| Variação monetária | <u>(11.798)</u> |
| Resultado do período | <u><u>-</u></u> |

O Patrimônio não apresentou resultados abrangentes.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração do fluxo de caixa – Método direto
Patrimônio em separado – CRA Eleandro Beraldo –10ª Emissão
Período de 24 de junho (Data da emissão do CRA) à 31 de dezembro de 2022
(em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

| | <u>31/12/2022</u> |
|---|-------------------|
| Aporte | 4.843 |
| Pagamentos de PMT | (3.763) |
| Pagamentos despesa da operação | 986) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | 94 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | 94 |
| Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa | 94 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

10ª Emissão da 1ª e 2ª Séries – CRA Eleandro Beraldo

O valor do CRA, administrado pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 24 de junho de 2022, com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), foi de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) referentes a 1ª série e R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) referentes a 2ª série. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio das Séries 1ª e 2ª, da 10ª Emissão devidos por Eleandro Beraldo, decorrente da CPR-Financeira (“Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira”), cuja cedente é Eleandro Beraldo (“Devedor”), inscrita no CPF sob o nº 851.291.431-91.

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

Os CRA objeto desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.

Durante o exercício não houve pré-pagamento que impactasse no resultado e/ou rentabilidade dos investidores.

Informações sobre lastro das emissões realizadas:

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRA Eleandro Beraldo – 10ª Emissão

Período de 24 de junho (Data da emissão do CRA) à 31 de dezembro de 2022

(em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

| | CRA 10ª EMISSÃO |
|---|--|
| a) Nº da série | 1ª e 2ª |
| b) Data de Emissão | 24 de junho de 2022 |
| c) Local de Emissão | Rio de Janeiro/RJ |
| d) Valor Nominal Total | R\$ 35.000.000,00 na 1ª série e R\$35.000.000,00 na 2ª série |
| e) Valor Nominal Unitário | R\$ 1.000,00 |
| f) Carência | Não tem carência |
| g) Prazo | 1.804 Dias |
| h) Início de pagamento da Amortização e Juros remuneratórios | Juros: 02/07/2022 -1ª série e 2/12/2023 e Amortização: 02/06/2023 -1ª série e 2/12/2023 -2ª série |
| i) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização | Remuneração mensal para 1ª série e semestral para a2ª série, e Amortização semestral |
| j) Vencimento Final | 31 de maio de 2027 |
| m) Forma do(s) CRA | Nominativa e escritural |
| n) Periodicidade e Índice de Atualização | 100% DI + spread variando de 7,5% a 8,5% a.a. para 1ª série e de 11,00% a.a. para a 2ª série |
| o) Lastro | Direitos Creditórios do Agronegócio, que são representados por Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira (CPR-Financeira). |
| p) Garantias | * Alienação Fiduciária de Imóveis; * Penhor Agrícola; e * Aval. |
| q) Critérios de revolvência de direitos creditórios | Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRA. |
| r) Normas de utilização de derivativos: | Não há utilizações de derivativos para operações de CRA. |
| s) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado | Não se aplica |

Assembleia realizada em 07 de julho de 2022

Os Titulares dos CRA representando 100% (cem por cento) dos CRA em circulação, deliberaram, por unanimidade, aprovar acerca da utilização dos recursos depositados na conta centralizadora dos CRA, para pagamento, aos Titulares dos CRA, à título de juros, no montante e data descritos abaixo:

| Valor | CRA | Data de Pagamento |
|----------------|------------|--------------------------|
| R\$ 652.654,41 | 1ª Série | 07/07/2022 |

Informações sobre prestadores de serviços:

| CUSTOS RECORRENTES | Prestador do Serviço | Periodicidade |
|---------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Agente Fiduciário | H. Commcor | Mensal |
| Agente Custodiante | FRAM Capital | Mensal |
| Administração do CRA | 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), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Os membros do Conselho de Administração, em 31 de março de 2023, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras da Companhia relativo ao exercício de 2022 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 600/18

A instrução CVM nº 600/18 exige a divulgação das informações relativas aos resgates dos créditos vinculados à emissão de CRA, além das informações anuais independentes, por emissão de CRA sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 8 e 9.

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 600, de 01 de agosto de 2018, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as exigências da instrução anterior.

2.6 Informações Complementares acerca da Emissão de CRA

Com a publicação da Instrução CVM 600 datada de 01 de agosto de 2018, que dentre outras disposições regulamenta e padroniza a divulgação das demonstrações contábeis fiduciárias, 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 auditada, 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.

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 600, de 01 de agosto de 2018, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as exigências da instrução anterior.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis 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.

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.

Até o encerramento deste exercício, os ativos financeiros da Companhia incluem o caixa e equivalentes de caixa e certificados de recebíveis de agronegócio.

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

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 do Agronegócio

São representados por certificados de recebíveis do agronegócio emitidos a partir direitos creditórios adquiridos de operação de cessão créditos do agronegócio 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.

Até o encerramento deste exercício, os passivos financeiros da Companhia incluem os direitos creditórios a pagar e outras obrigações 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.

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 e despesas incluem 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>31/12/2022</u> |
|-------|-------------------|
| Banco | 94 |
| | <u>94</u> |

5 Direitos Creditórios a receber

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

| | <u>31/12/2022</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Direitos creditórios a receber - CP | 26.714 |
| Direitos creditórios a receber - LP | <u>81.974</u> |
| | <u><u>108.688</u></u> |

6 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis do agronegócio, representados pelas cédulas de crédito objeto do lastro dos certificados de crédito do agronegócio da 10ª Emissão das Operações.

| | <u>31/12/2022</u> |
|----------------------------|-----------------------|
| Obrigação por emissão - CP | 26.714 |
| Obrigação por emissão - LP | <u>81.974</u> |
| | <u><u>108.688</u></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 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 estão reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.2.

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 2022, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, direitos creditórios adquiridos e obrigações por emissão de CRA, 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 CRA.

8 Direitos creditórios adquiridos

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos de agronegócio 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.

9 Obrigação por emissão de CRA

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

O investimento em CRA 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

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRA Eleandro Beraldo – 10ª Emissão

Período de 24 de junho (Data da emissão do CRA) à 31 de dezembro de 2022

(em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

emissora, quanto à cedente e aos próprios CRA. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos termos dos CRA, bem como, consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

10 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 GM, 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.

11 Eventos subsequentes

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

REIT SECURITIZADORA S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRA Eleandro Beraldo – 10ª Emissão
Período de 24 de junho (Data da emissão do CRA) à 31 de dezembro de 2022
(em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

Bruno Patrício Braga do Rio
Diretor Presidente

Allane Maria Matos Rocha
Diretora de Rel. com Investidores

Ronaldo Borges Andrade
Contador – CRC 051.927/O-8 RJ