

# REIT SECURITIZADORA S.A.

## Patrimônio Separado – CRI TPPF

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	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À

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

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Patrimônio Separado – CRI TPPF** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **REIT SECURITIZADORA S.A.** (“Securizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 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.

### **Eventos subsequentes**

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 11 de que em 25 de janeiro de 2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recompra Facultativa) do CRI TPPF – 2ª Emissão 24ª e 25ª Séries, no valor total de R\$ 84.862.482,16 (Oitenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos). 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 Imobiliários (CRIs) emitidos;
- 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 deles;
- Comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas ou confirmados através de consulta ao site com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados;

- Confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) 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 2022

### **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, 28 de março 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.  
 Balanços patrimoniais  
 Patrimônio em separado – CRI TPPF  
 Em 31 de dezembro de 2022  
 (em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.319	2.932
Direitos creditórios a receber	5	8.014	6.428
		<u>11.333</u>	<u>9.360</u>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Direitos creditórios a receber	5	65.420	66.473
		<u>65.420</u>	<u>66.473</u>
		<b><u>76.753</u></b>	<b><u>75.833</u></b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		-	15
Obrigações por emissão CRI	6	8.014	6.428
Outras obrigações a pagar		331	469
		<u>8.345</u>	<u>6.912</u>
<b>Não Circulante</b>			
Garantias a liberar		2.988	2.448
Obrigações por emissão - CRI	6	65.420	66.473
		<u>68.408</u>	<u>68.921</u>
		<b><u>76.753</u></b>	<b><u>75.833</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



REIT SECURITIZADORA S.A.  
Demonstração dos resultados  
Patrimônio em separado – CRI TPPF  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

---

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Descrição</b>		
<b>Receitas financeiras</b>		
Atualizações monetárias	3.915	501
Juros	1.896	533
<b>Despesas financeiras</b>		
Atualizações monetárias	(3.915)	(501)
Juros	(1.896)	(533)
<b>Resultado do exercício</b>	<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 – Método Direto  
 Patrimônio em separado – CRI TPPF  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
 (em milhares de reais, exceto quanto informado de outra forma)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Integralização pela venda dos CRI	-	72.000
Arrecadação	3.060	-
Aporte	9.677	-
Receita financeira	326	8
Amortização de CRI	(12.024)	-
Pagamentos despesa da operação	(605)	(15)
Devolução ao cedente/Reserva adicional	-	(69.000)
Tarifas de cobrança	(2)	-
Outras despesas da operação	(45)	(61)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b><u>387</u></b>	<b><u>2.932</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>2.932</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>3.319</u>	<u>2.932</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>387</u></b>	<b><u>2.932</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1 Contexto operacional

### **24ª E 25ª Séries da 2ª Emissão – CRI TPPF**

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora S.A., conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 10 de novembro de 2021, com a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Termo de Securitização) foi de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), contemplando ao total 72.000 (setenta e dois mil) CRI, sendo R\$ 61.000.000,00 (sessenta e um milhões) para 61.000 CRI Seniores e R\$11.000.000,00 (onze milhões) para 11.000 (onze mil) CRI Subordinados. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª e 25ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cuja cedente foi a Porto Ponta do Félix S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 85.041.333/0001-11.

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

### **Informações sobre lastro das emissões realizadas.**

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI TPPF

Em 31 de dezembro de 2022

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

	<b>CRI Sênior</b>	<b>CRI Subordinado</b>
a) N° da série	24 <sup>a</sup>	25 <sup>a</sup>
b) Data de Emissão	10/11/2021	10/11/2021
c) Local de Emissão	São Paulo - SP	São Paulo - SP
d) Valor Nominal Total	R\$ 61.000.000,00	R\$ 11.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
f) Carência	2 meses	2 meses
g) Prazo	3.661 dias	3.661 dias
h) Início de pagamento da Amortização	17 de fevereiro de 2022	17 de fevereiro de 2022
i) Início de pagamento da Remuneração	17 de fevereiro de 2022	17 de fevereiro de 2022
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal	Mensal
m) Vencimento Final	19 de novembro de 2031	19 de novembro de 2031
n) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural	Nominativa escritural
o) Periodicidade e Índice de Atualização	Mensal pelo IPCA	Mensal pelo IPCA
p) Remuneração	8,75% ao ano [base 252 dias]	15,00% ao ano (base 252 dias)
q) Lastro	Créditos Imobiliários, que são representados por Cédula de Crédito Imobiliário.	Créditos Imobiliários, que são representados por Cédula de Crédito Imobiliário.
r) Garantias	Não contam com garantias. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Fiança, pelas Garantias Reais, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Reserva Adicional.	Não contam com garantias. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Fiança, pelas Garantias Reais, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Reserva Adicional.
s) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRI.	Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRI.
t) Normas de utilização de derivativos:	Não há utilizações de derivativos para operações de CRI.	Não há utilizações de derivativos para operações de CRI.
u) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica	Não se aplica

**Assembleia realizada em 21 de dezembro de 2022**

Os Titulares detentores de 100% dos CRI Seniores em Circulação e os Titulares detentores de 100% dos CRI Subordinados em Circulação aprovaram, por unanimidade, a seguinte matéria: (a) a celebração, pela Emissora, do 2º Aditamento à Escritura de

Emissão, para fins de alteração do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis para notificação prévia do Agente Fiduciário e do Debenturista no caso de Resgate Antecipado Facultativo, conforme previsto na Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão, para 3 (três) Dias Úteis.

**Informações sobre prestadores de serviços:**

<b>CUSTOS RECORRENTES</b>	<b>Prestador do Serviço</b>	<b>Periodicidade</b>
Agente Fiduciário	GDC PARTNERS	Mensal
Agente Custodiante	GDC PARTNERS	Mensal
Administração do CRI	Reit Securitizadora S.A.	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 28 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 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 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. 414, de 30 de dezembro de 2004, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as mesmas exigências da instrução anterior.

## **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.

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 mesmas 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.

### **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 e certificados de recebíveis imobiliários.

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 imobiliários**

São representados por certificados de recebíveis imobiliário 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 fornecedores, 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 nº 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>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	331	485
Banco Itaú – Renda Fixa (a)	2.988	2.447
	<u><b>3.319</b></u>	<u><b>2.932</b></u>

a) Itaú Trust RF Referenciado DI FICFI e Itaú Cash DI FICFI RF Referenciado aplicações com objetivo de aplicar em quotas de outros fundos, títulos públicos federais e títulos privados de baixo risco.

#### 5 Direitos Creditórios a receber

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Direitos creditórios a receber - CP	8.014	6.428
Direitos creditórios a receber - LP	65.420	66.473
	<u><b>73.434</b></u>	<u><b>72.901</b></u>

#### 6 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito do imobiliário objeto do lastro dos certificados de crédito imobiliário da 24<sup>a</sup> e 25<sup>a</sup> Séries, da 2<sup>a</sup> Emissão, das Operações TPPF.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Obrigações por emissão de CRA - CP	8.014	6.428
Obrigações por emissão de CRA - LP	65.420	66.473
	<u><b>73.434</b></u>	<u><b>72.901</b></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.

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 2022 e 2021, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, direitos creditórios adquiridos e obrigações por emissão de CRI, 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 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.

## **9 Obrigação por emissão de CRI**

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

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

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

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

## **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

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas da diretoria às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI TPPF

Em 31 de dezembro de 2022

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

---

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**

Em 25 de janeiro de 2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recompra Facultativa) do CRI TPPF – 2ª Emissão 24ª e 25ª Séries, no valor total de R\$ 84.862.482,16 (Oitenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos).

\*\*\*\*\*

---

Bruno Patrício Braga do Rio

Diretor Presidente

---

Allane Maria Matos Rocha

Diretora de Rel. com Investidores

---

Ronaldo Borges Andrade

Contador – CRC051927/O-8 RJ