

# 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 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
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações de resultado	8
Demonstrações 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 – 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 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 da Resolução CVM nº 60/2022, que requer que a Securitizadora considere cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Conseqüentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

### **Fato relevante**

Conforme descrito na nota explicativa nº 1, a REIT SECURITIZADORA S.A., em observância ao disposto no artigo 2º, I, II e III da Resolução CVM 44/2021, comunicou que em 13/07/2022, os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série, da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A., reunidos em assembleia geral, deliberaram, por unanimidade dos presentes, pela decretação do vencimento antecipado da operação, mediante a obrigatoriedade de recompra compulsória dos créditos imobiliários pelas cedentes, em virtude de descumprimentos reiterados de obrigações assumidas na operação. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

### **Eventos subsequentes**

Chamamos a atenção para nota explicativa nº 11, de que 3 de março de 2023 foi realizada a Distribuição da ação para a 16ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, sob o número 0823661-64.2023.8.19.0001, Trata-se de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial ajuizada por Reit Securitizadora S.A., por meio da qual requer o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelas executadas, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, no valor de R\$ 7.991.253,03, atualizado até fevereiro de 2023, acrescido das custas e despesas judiciais despendidas, além dos honorários advocatícios previstos no art. 827, § 1º, do CPC, sob pena de penhora. Nossa opinião não contém modificação 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 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.  
 Balanços patrimoniais  
 Patrimônio em separado – CRI SKY  
 Em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
 (em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	223	21	Fornecedores		-	12
Direitos creditórios a receber - CP	5	617	684	Obrigações por emissão - CRI	6	617	684
				Garantias a liberar		100	9
		<u>840</u>	<u>705</u>			<u>717</u>	<u>705</u>
<b>Não Circulante</b>				<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>							
Direitos creditórios a receber - LP	5	7.614	5.127	Garantias a liberar	6	123	-
				Obrigações por emissão - CRI		7.614	5.127
		<u>7.614</u>	<u>5.127</u>			<u>7.737</u>	<u>5.127</u>
		<u><b>8.454</b></u>	<u><b>5.832</b></u>			<u><b>8.454</b></u>	<u><b>5.832</b></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 2022 e 2021  
(em milhares de reais)

---

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Receita variação monetária	923	1.383
Receita de juros	2.070	967
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros	(2.070)	(628)
Atualizações monetárias	(923)	(1.722)
<b>Resultado do exercício</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

O Patrimônio 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 SKY  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
 (em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Recebimentos - Arrecadação	668	695
Rendimentos líquidos aplicação financeira	3	-
Aportes do cedente	20	233
Pagamentos CRI	(267)	(775)
Pagamentos despesas da operação	(58)	(112)
Tarifas de cobrança	(5)	(8)
Pagamento administração do patrimônio	(159)	(141)
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais</b>	<b><u>202</u></b>	<b><u>(108)</u></b>
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	21	129
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	223	21
	<hr/>	<hr/>
<b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>202</u></b>	<b><u>(108)</u></b>

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 S.A, 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.

### **COMUNICADO DE FATO RELEVANTE**

A REIT SECURITIZADORA S.A., em observância ao disposto no artigo 2º, I, II e III da Resolução CVM 44/2021, comunicou que em 13/07/2022, às 15:00 horas, os **titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série, da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A.**, reunidos em assembleia geral, deliberaram, por unanimidade dos presentes, pela decretação do vencimento antecipado da operação, mediante a obrigatoriedade de recompra compulsória dos créditos imobiliários pelas cedentes,

quais sejam, a **SKY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SUL DE MINAS LTDA.**, a **SKY CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS JARDIM EUROPA ALPINÓPOLIS LTDA.**, a **SKY CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS JARDIM PRIMAVERA ALTEROSA LTDA.**, em virtude de descumprimentos reiterados de obrigações assumidas na operação.

**Assembleia instalada em 26 de abril de 2022, suspensa até a data de 10 de maio de 2022, suspensa novamente até a data de 01 de junho de 2022, suspensa até da data de 13 julho de 2022, quando foi retomada.**

**DELIBERAÇÕES:** Observando o disposto no artigo 26, § 4º, II da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, bem como a cláusula 10.4 do Termo de Securitização, a AGT, em segunda convocação, será instalada com a presença de titulares dos CRI que representem qualquer número.

Dessa forma, presente, inicialmente, o quórum de 46,14% (quarenta e seis inteiros e quatorze por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, a presente AGT foi instalada, suspensa até o dia 10 de maio de 2022; suspensa até o dia 01 de junho de 2022; suspensa até o dia 13 de julho de 2022, quando retornou a partir das 15:00 horas, no mesmo link de acesso disponibilizado aos titulares de CRI já devidamente habilitados, contando com a entrada de novo investidor, por se tratar de manutenção da hipótese de suspensão, resultando na participação de 69,22% (sessenta e nove inteiros e vinte e dois por cento) dos CRI em Circulação da 11ª Série da 2ª Emissão. Considerando a disposição da cláusula 10.11 do TS, em que restou fixado o quórum de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de Titulares de CRI, para as matérias relativas à alteração do prazo de vencimento dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado, como no presente, passou-se à apuração dos votos quanto à cada um dos itens da Ordem do Dia, a saber:

(i) Os representantes dos detentores de 69,22% (sessenta e nove inteiros e vinte e dois por cento) deliberaram pela rejeição do presente item, de modo que restou aprovada a realização da **Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários**, na forma da cláusula 13.2, item (n) do Contrato de Cessão, em virtude do descumprimento do item (i.iii) da AGT de 07/10/2021, dado que não houve a recomposição da Reserva de Liquidez no prazo fixado na referida AGT. Foi requerido

pelo investidor o apostilamento da seguinte observação, no que tange ao cumprimento do item (i) da Ordem do Dia: que todos os recursos advindos dos direitos creditórios, seja utilizado para a recomposição da Reserva de Liquidez. Ademais, requereu-se a consignação em ata dos seguintes pontos: Em caso de recusa ou atraso no processo de recompra dos créditos imobiliários, por parte das Cedentes, exige-se que o Agente Fiduciário e a Securitizadora sigam com o procedimento de Vencimento Antecipado e de execução das garantias.

(ii) Os representantes dos detentores de 69,22% (sessenta e nove inteiros e vinte e dois por cento) deliberaram pela rejeição do presente item, de modo que restou aprovada a realização da

**Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários**, em virtude do inadimplemento no cumprimento da coobrigação de pagamento das parcelas mensais de Amortização e Remuneração desde o mês de novembro de 2021 (inclusive) até a presente data, conforme cláusula 4.1 do TS, pelas Cedentes.

(iii) A votação quanto ao referido item restou superada, em razão da rejeição dos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia e por consequência, a aprovação da realização da **Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários**.

(iv) Os representantes dos detentores de 69,22% (sessenta e nove inteiros e vinte e dois por cento) deliberaram pela autorização para que a Securitizadora, 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.

Na forma definida da cláusula 13.2.1 do Contrato de Cessão, informa-se que o pagamento da **Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários** deverá ser realizado até o **5º (quinto) Dia Útil** imediatamente seguinte ao recebimento, pelas Cedentes, da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, ou pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, sobre a ocorrência de evento que enseje a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

### **Assembleia realizada em 10 de outubro de 2022**

**DELIBERAÇÕES:** Observando o disposto no artigo 30, §3º, Resolução CVM nº 60, bem como a cláusula 10.4 do Termo de Securitização, a AGT, em segunda convocação, será instalada com a presença de titulares dos CRI que representem qualquer número. Dessa forma, presente o quórum de 76,92% (setenta e seis inteiros e noventa e dois por cento) dos Titulares dos CRI em circulação, a presente AGT foi instalada, em segunda convocação.

Considerando, pois, que as deliberações constantes nos itens (i), (iii) e (iv) da Ordem do Dia, para serem aprovadas, devem obter votos de titulares que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, nos termos das cláusulas 10.11 e 10.14 do TS, e as deliberações constantes dos itens (ii), (v) e (vi), os votos de titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um, dos CRI em circulação, conforme previsto na cláusula 10.10 do TS, passou-se à coleta dos votos dos crizistas, quanto à cada um dos seguintes itens da Ordem do Dia:

- (i) Os representantes dos detentores de 76,92% (setenta e seis inteiros e noventa e dois por cento) dos CRI deliberaram pela REJEIÇÃO integral da Proposta de Conciliação Amigável, enviada por meio da Contranotificação encaminhada em 22/07/22, pelas Cedentes, ao Agente Fiduciário e à Reit;
- (ii) Os representantes dos detentores de 76,92% (setenta e seis inteiros e noventa e dois por cento) dos CRI deliberaram por APROVAR a contratação do assessor legal DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, conforme proposta constante do Anexo III, para defesa dos interesses dos titulares do CRI para perseguição e possível execução do valor da dívida decorrente da Emissão, em virtude do término do prazo da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, deliberado na reabertura da AGT de 13/07/22;
- (iii) Os representantes dos detentores de 76,92% (setenta e seis inteiros e noventa e dois por cento) dos CRI deliberaram por APROVAR a proposta de alteração na redação das cláusulas 10.3 e 10.4 do TS, para que as futuras convocações de AGT passem a ser realizadas também nos termos do art. 26 da RCVM 601, de modo que restou igualmente aprovada a redação sugerida abaixo para as referidas cláusulas:

10.3. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e em suas alterações posteriores, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, nos jornais de publicação legal da Emissora ou mediante publicação exclusivamente digital, conforme permissivo contido nos artigos 26 e seguintes da

Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, a critério da Securitizadora e desde que comprovado o cumprimento de todas as exigências regulatórias aplicáveis e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI Sênior ou de CRI Subordinado que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI relativamente à cada série e, em segunda convocação, com qualquer número.

- (iv) Os representantes dos detentores de 76,92% (setenta e seis inteiros e noventa e dois por cento) dos CRI deliberaram por provar a proposta de alteração da redação das cláusulas 10.11 e 10.12 do TS para autorizar que as matérias ali discriminadas passem a ser aprovadas, em 2ª convocação ou em suas reaberturas, por Titulares de CRI que representem a maioria dos presentes, de modo que restou igualmente aprovada a redação abaixo sugerida para as referidas cláusulas:

10.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros do CRI Sênior ou do CRI Subordinado; (ii) à alteração da remuneração dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado, inclusive a sua majoração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos titulares dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado em assembleia geral, deverão ser aprovadas, seja em segunda convocação da Assembleia Geral ou em suas reaberturas, por titulares de CRI Sênior ou do CRI Subordinado que representem a maioria dos CRI presentes, com relação a cada série.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.19 acima, serão tomadas exclusivamente por titulares dos CRI Sênior que representem a maioria dos CRI Sênior presentes.

- (v) Os representantes dos detentores de 76,92% (setenta e seis inteiros e noventa e dois por cento) dos CRI deliberaram por APROVAR 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; e
- (vi) Os representantes dos detentores de 76,92% (setenta e seis inteiros e noventa e dois por cento) dos CRI abstiveram-se de manifestar ciência e definir as medidas a serem tomadas, neste momento, quanto aos documentos da operação pendentes de celebração em decorrência das repactuações deliberadas nas AGTs de 26/04/20 e 07/10/21, conforme lista apresentada pelo Agente Fiduciário e constante do Anexo IV.

**Resta consignado, ainda, que:**

Competirá ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, em conjunto, apresentar à totalidade dos cristas, uma relação de documentos da operação que restem pendentes de formalização, até o presente momento, com as devidas anotações relativas a eventuais causas e/ou outras circunstâncias que impediram a sua

tempestiva formalização por parte dos signatários. A referida relação será apresentada aos cristas em reunião a ser realizada no dia 19 de outubro de 2022, às 14:00 horas, por meio exclusivamente eletrônico, através de convite a ser circulado oportunamente a todos os investidores e ao Agente Fiduciário; e A Pentágono, na figura de Agente Fiduciário da emissão, informa que, nos termos no artigo 35, §2º, item 'a', da Resolução CVM nº 60: §2º *Incluem-se entre as obrigações da companhia securitizadora (...) a) controles de presença e das atas de assembleia especial dos investidores.*

**Informações sobre prestadores de serviços:**

<b>CUSTOS RECORRENTES</b>	<b>Prestador do Serviço</b>	<b>Periodicidade</b>
Agente fiduciário	Pentágono	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Custódia da Escritura de Emissão das CCI's	Pentágono	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Rating, renovação	Liberum	Provisão Mensal, Pagamento Anual
Administração do CRI	REIT	Mensal

**Informações sobre lastro das emissões realizadas.**

	<b>CRI Sênior</b>	<b>CRI Subordinado</b>
a) Nº da série	11 <sup>a</sup>	12 <sup>a</sup>
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 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 10 de abril 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 na Nota Explicativa 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 exigências da instrução anterior.

### **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:

##### **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.

##### **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.

### **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**

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 conseqüente 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos	100	21
Aplicação financeira Bradesco - FICFIRF DI Hiperfundo	123	-
	<u>223</u>	<u>21</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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Direitos creditórios a receber - CP	617	684
Direitos creditórios a receber - LP	7.614	5.127
	<u>8.231</u>	<u>5.811</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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Obrigação por emissão CRI Senior - CP	617	684
Obrigação por emissão CRI Senior - LP	7.614	5.127
	<u>8.231</u>	<u>5.811</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 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 31 de dezembro de 2021, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa e direitos creditórios a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

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

Decorre da utilização de capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI.

#### **8. 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 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.

#### **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**

Em 03 de março de 2023 foi realizada a Distribuição da ação para a 16ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, sob o número 0823661-64.2023.8.19.0001, Trata-se de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial ajuizada por Reit Securitizadora S.A., por meio da qual requer o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelas executadas, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, no valor de R\$ 7.991.253,03 (sete milhões, novecentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e três centavos), atualizado até fevereiro de 2023, acrescido das custas e despesas judiciais dispendidas, além dos honorários advocatícios previstos no art. 827, § 1º, do CPC, sob pena de penhora.

\*\*\*\*\*

---

REIT SECURITIZADORA S.A.

---

Ronaldo Borges Andrade  
Contador – CRC051927/O-8 RJ