

Reit Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	9
Demonstração dos resultados	10
Demonstração dos resultados abrangentes	11
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Demonstração dos valores adicionados	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15

086/2024 – Poc/Vbs

REIT SECURITIZADORA S.A.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas da

REIT SECURITIZADORA S.A.

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da REIT Securitizadora S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REIT Securitizadora S.A., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 à Companhia, 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.

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.

Existência, precisão e valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (“CRAs”)

A Companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário, conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias.

A Companhia é responsável ainda por gerenciar o recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs e CRAs em conexão às suas obrigações com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido à relevância dos montantes envolvidos e à necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa da carteira de recebíveis imobiliários, bem como os CRIs associados, considerando esse assunto significativo para nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2023 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e 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 Imobiliários (CRIs) e 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 Imobiliários (CRIs) e 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 na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos CRIs e CRAs foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração foi conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração quando ele nos for disponibilizado, e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, quando lermos o Relatório da Administração, nós concluirmos que há distorção relevante nesse relatório, temos que comunicar a questão aos responsáveis pela governança.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

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 da Companhia;

- 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 da Companhia. 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Porto Alegre, 28 de março de 2024.

Pedro Osório Corrêa

CRC-RS 42.462

Davi & Corrêa Auditores Independentes

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Em 31 de dezembro de 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.686	8.290
Emissão de títulos	5	135.984	108.375
Contas a receber	6	86	957
Impostos a compensar	7	683	406
		<u>144.439</u>	<u>118.028</u>
Não Circulante			
Realizável a Longo Prazo			
Tributos diferidos		156	156
		<u>156</u>	<u>156</u>
Imobilizado/Intangível			
	8	366	150
		<u>522</u>	<u>306</u>
Total do Ativo		<u>144.961</u>	<u>118.334</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	9	135.984	108.375
Salários e encargos sociais	10	285	253
Impostos a recolher	11	759	662
Contas a pagar		393	-
Dividendos a pagar	13.e	263	77
Adiantamentos		2.628	4.289
		<u>140.312</u>	<u>113.656</u>
Não Circulante			
Contas a pagar		1.612	1.596
Impostos a recolher	11	75	178
		<u>1.687</u>	<u>1.774</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	13.a	1.358	1.358
Ações em tesouraria	13.b	(15)	-
Reserva legal	13.c	262	262
Reserva de lucros	13.d	1.357	1.284
		<u>2.962</u>	<u>2.904</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>144.961</u>	<u>118.334</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita operacional líquida	14	6.154	7.244
Custo com emissão		(939)	(1.141)
Lucro bruto		5.215	6.103
Despesas operacionais			
Despesas de pessoal		(2.773)	(2.035)
Despesas gerais e administrativas	15	(977)	(907)
Serviços prestados por terceiros	16	(1.358)	(3.407)
Depreciação		(105)	(23)
Total		(5.213)	(6.372)
Lucro antes do resultado financeiro		2	(269)
Receitas financeiras		7.443	878
Despesas financeiras		(6.966)	(153)
Resultado financeiro	17	477	725
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		479	456
Imposto de renda e contribuição social	18	(139)	(131)
Lucro líquido do exercício		340	325

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	340	325
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes no exercício	<u>340</u>	<u>325</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	Reservas de lucros					Total
	Capital Social	Ações em tesouraria	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Prejuízos Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	1.358	-	246	1.052	-	2.656
Lucro do exercício	-	-	-	-	325	325
Constituição da reserva legal	-	-	16	-	(16)	-
Constituição dos dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(77)	(77)
Constituição da reserva de lucros	-	-	-	232	(232)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	1.358	-	262	1.284	-	2.904
Aquisição de ações em tesouraria	-	(15)	-	-	-	(15)
Indenização de sócio	-	-	-	(4)	-	(4)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	340	340
Constituição dos dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(85)	(85)
Dividendos adicionais	-	-	-	-	(178)	(178)
Constituição da reserva de lucros	-	-	-	77	(77)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	1.358	(15)	262	1.357	-	2.962

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	479	456
Depreciação	105	23
Juros sobre empréstimos	-	(109)
Variações nos ativos e passivos		
Emissão de títulos	(27.609)	(38.638)
Impostos a compensar	(361)	(253)
Créditos contratuais	-	95
Contas a receber	871	(564)
Direitos creditórios a pagar	27.609	38.638
Salários e encargos sociais	32	221
Impostos a recolher	25	(164)
Contas a pagar	389	156
Adiantamentos	(1.661)	-
Outras contas a pagar	-	3.328
Imposto de renda e Contribuição social pagos	(85)	-
Fluxo de caixa consumido (gerado) nas atividades operacionais	<u>(206)</u>	<u>3.190</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Imobilizado e intangível	(321)	(44)
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimentos	<u>(321)</u>	<u>(44)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	-	2.885
Dividendos pagos	(77)	-
Caixa líquido consumido (gerado) nas atividades de financiamentos	<u>(77)</u>	<u>2.885</u>
Redução/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(604)</u>	<u>6.031</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.290	2.259
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>7.686</u>	<u>8.290</u>
Redução/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(604)</u>	<u>6.031</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos valores adicionados
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
RECEITA		
Receita	6.868	7.834
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(939)	(1.141)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(1.358)	(4.119)
Depreciação	(105)	(23)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	4.466	2.551
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	7.443	878
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	11.909	3.429
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	1.965	1.610
Outros benefícios	706	359
FGTS	102	66
	2.773	2.035
<u>Tributos</u>		
Federais	631	461
Municipais	297	292
	928	753
<u>Remuneração do capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e aluguéis	348	194
Juros	6.885	59
Despesas bancárias	6	63
Outros	629	-
	7.868	316
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Lucro do exercício	340	325
	11.909	3.429

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

A Reit Securitizadora S.A. (“Companhia”), constituída em 19 de janeiro de 2011 tem como objeto social a securitização de créditos. Sua sede está localizada na Rua Visconde de Pirajá, 152 Sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro-RJ, e a companhia está registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro “JUCERJA” sob o Nire nº 33.3.0030367-7.

A alteração da denominação social da companhia para Reit Securitizadora S.A. e a mudança no endereço da Sede, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2021.

A Companhia solicitou seu registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como emissor de valores mobiliários na categoria “B”, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 480/2009, concedido em 10 de maio de 2012, por meio do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012.

Em 30 de junho de 2022, a Companhia informou à CVM sua intenção em ter seu registro na categoria S1, a qual permite a emissão pública de títulos de securitização exclusivamente com a instituição de regime fiduciário, em atendimento ao disposto no artigo 3º, I, da resolução CVM nº 60, passando, desde então a não mais ter obrigatoriedade de observância dos comandos constantes da resolução nº 80 devendo observar apenas o disposto na mencionada resolução CVM nº 60.

1.1 Da operação

Até 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantém as seguintes emissões de CRI e CRA em vigor:

- 10ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“MALUÍ” ou “Cedente”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o agente fiduciário da operação.
- 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas dos cedentes SKY Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda (“Cedente” 1 ou “Cedentes”), SKY Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda (“Cedente 2” ou “Cedentes”) e SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda. (“Cedente 3” ou “Cedentes”), sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. Conforme AGT realizada em 13 de julho de 2022, foi deliberada a realização de **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 e em virtude do inadimplemento no cumprimento da obrigação de pagamento das parcelas mensais de Amortização e Remuneração desde o mês de novembro de 2021 (inclusive), até a data de 13/07/2022, conforme cláusula 4.1 do TS, pelas Cedentes.

As cedentes foram “Notificadas” e não realizaram o processo de recompra dos créditos imobiliários conforme aprovados em assembleia, sendo assim, o Agente Fiduciário e a Securitizadora iniciaram o procedimento de Vencimento Antecipado e de execução das garantias.

- 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”) adquiridas do cedente Família Paulista Companhia Hipotecária (“Cedente CCB”) e Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SPE Marica 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“SPE Marica” ou “Cedente Vendas”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.
- 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA (“Socicam” ou “Cedente”), sendo a Planner Corretora de Valores S.A o novo agente fiduciário da operação, conforme AGT do dia 17 de novembro de 2020. Em 26 de janeiro de 2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recompra Facultativa) do CRI SOCICAM V – 2ª Emissão 18º e 19ª Séries, no valor total de R\$ 77.452.659,11 (Setenta e sete milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e onze centavos).
- 20ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SPE CONCESSIONÁRIA VOE XAP S.A., (“SPE Voe Xap” ou “Socicam VI”, ou “Cedente”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 17 de março de 2021. Em 06 de outubro de 2023 as partes celebraram o “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 20ª Série e da 28ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.” (“**Segundo Aditamento**”); acrescentando uma nova série a oferta. Foi emitida uma nova série de CRI, que foi denominada como “CRI 28ª série”, o qual foi no montante de R\$ 10.120.00,00 (dez milhões cento e vinte mil reais), alterando, assim, o Valor Total da Emissão para R\$ 51.889.805,00 (cinquenta e um milhões oitocentos e oitenta e nove mil oitocentos e cinco reais).
- 22ª Série da 2ª Emissão de CRI: Securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA (“Socicam” ou “Cedente”), sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos de Recebíveis Imobiliários, do dia 26 de julho de 2021.
- 23ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 03 de novembro de 2021.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023

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

- Séries 24^a e 25^a da 2^a Emissão de CRI: securitização de Créditos Imobiliários, emitidas pela PORTO PONTA DO FÉLIX S.A. (“Devedor”) sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 10 de novembro de 2021.
Em 25 de janeiro de 2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recompra Facultativa) do CRI TPPF – 2^a Emissão 24^a e 25^a 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).
- 26^a Série da 2^a Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, (“Família Paulista” ou “Cedente”), sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 26 de novembro de 2021.
- 27^a Série da 2^a Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”), adquiridas do cedente FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Creditórios Imobiliários do dia 20 de abril de 2022.
- 3^a Emissão de CRI em série única: securitização de Créditos Imobiliários, emitidas pela PORTO PONTA DO FÉLIX S.A. (“Devedor”) sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 26 de janeiro de 2023.
- 4^a Emissão de CRI em série única: securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos pela SPE Concessionária do Aeroporto de Vitória da Conquista S.A. (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, datado de 28 de dezembro de 2023.
- Série Única da 3^a Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (“Devedor”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 06 de dezembro de 2019.
Em 20 de março de 2023, de acordo com o Termo de Securitização, ocorreu a liquidação do CRA PRIMATO. Sendo assim, todos os créditos atrelados a operação foram liquidados, conforme Termo de Quitação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio 3^a Emissão, Série Única.
- Série Única da 6^a Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio decorrente da CPR-Financeira, emitida pela AGRÍCOLA FORMOSA LTDA. (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme

Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 06 de agosto de 2021.

- Série Única da 8ª e 9ª Emissões de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas pela AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS BERGAMASCO LTDA. (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 15 de fevereiro de 2022.

Em 30 de novembro de 2023, considerando que houve descumprimento de obrigações pecuniárias, pela Agropecuária Três Irmãos Bergamasco Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 41.045.338/0001-47 “Devedora” emitente da Cédula de Produto Rural Financeira CPR-F nº 001/2022, “CPR-F”), lastro do CRA, foi comunicado ao mercado a aos Titulares de CRA através de “FATO RELEVANTE” o vencimento antecipado da CPR-F e, conseqüentemente, dos CRA, em razão do pedido de recuperação judicial pleiteado pela Devedora junto à 4ª Vara Cível do Sinop/MT, nos termos da cláusula 11.1 (i) da CPR-F.

- 1ª e 2ª Séries da 10ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas pelo ELEANDRO BERALDO (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 20 de setembro de 2022.

Em 30 de outubro de 2023, foi declarado o vencimento antecipado da CPRF e, conseqüentemente, dos CRA, conforme a Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRA das 1ª e 2ª séries da 10ª emissão em decorrência da verificação dos seguintes eventos:

- Interrupção ou suspensão das atividades pelas garantidoras das CPR-F por mais de 30(trinta) dias consecutivos, nos termos da Cláusula 10.2, item (xx), das CPR-F;

- Arresto de bens, ou outra medida de qualquer autoridade que implique perda de qualquer bem de propriedade ou de posse direta ou indireta do Devedor ou das garantidoras das CPR-F, nos termos da Cláusula 10.2, item (xxvii), das CPR-F;

- Endividamento, pelo Devedor ou garantidoras das CPR-F, com fornecedores acima de R\$ 11.000.000,00 nos termos da Cláusula 10.2, itens (xviii) e (xxxi), das CPR-F; e

- Descumprimento de decisões judiciais de exigibilidade imediata contra o Devedor, garantidoras da CPR-F ou suas afiliadas em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), nos termos da Cláusula 10.2, item (viii), das CPR-F.

- Série Única da 12ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por NIVALDO PIVA (“Devedor”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário

da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 01 de novembro de 2022.

- Série Única da 13ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por NIVALDO PIVA (“Devedor”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 01 de novembro de 2022.

Em 14 de dezembro de 2023, foi decidido em Ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA de série única das 12ª e 13ª emissão, o vencimento antecipado das CPR-F’s e, conseqüentemente dos CRA (12ª e 13ª emissões – CRA PIVA), em razão do descumprimento, pela Devedora, das obrigações pecuniárias de pagamento das parcelas de juros e amortização do mês de novembro de 2023 das CPR-F’s.

Em decorrência do vencimento antecipado foi realizada a baixa de 25.042 e 25.041 unidades de Certificados de Agronegócio da 12ª e 13ª emissão respectivamente, que até a não foram distribuídos

- Série Única da 14ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidos por ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA INDA FILHO (“Devedor”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 21 de dezembro de 2022.

Em 17 de novembro de 2023, foi cancelada a oferta de distribuição do CRA Inda.

- Série Única da 15ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidos por SÃO CARLOS AGROPECUÁRIA LTDA. (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, datado de 25 de setembro de 2023.
- Série Única da 21ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidos por Ducoco Alimentos S.A. (“Devedor”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, datado de 16 de novembro de 2023.

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).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 20 março de 2024.

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, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 5 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 exigências da instrução anterior.

2.6 Informações Complementares acerca da Emissão de CRI/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, sendo instituídas novas instruções envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela CVM, 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 financeiras anuais de cada patrimônio de forma individualizada e auditadas, devendo ser entregues à CVM relativas a cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia

securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme as regras contábeis aplicáveis às sociedades anônimas.

A Resolução CVM N° 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM n°. 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 práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os períodos 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

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.

Ativos financeiros não-derivativos

Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. 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, conta corrente com patrimônio fiduciário, certificados de recebíveis imobiliários e outros valores a receber.

Passivos financeiros e não-derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e passivos financeiros a custo amortizado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Os passivos financeiros são representados pelos impostos e contribuições, salários e encargos, direitos creditórios a pagar e outras contas a pagar.

3.3 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.

3.4 Certificados de recebíveis imobiliários

São representados por certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de 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.

3.5 Capital social

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos de quaisquer efeitos tributários. Os dividendos mínimos obrigatórios conforme definido em estatuto são reconhecidos como passivo circulante.

3.6 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.

3.7 Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do período.

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.

3.8 Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

3.9 Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar o valor adicionado gerado pela Companhia, bem como a sua distribuição durante o exercício. É apresentada com base nas orientações do CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado e para fins da IAS 34, embora requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, apenas, às companhias abertas.

Em sua primeira parte, a DVA apresenta a riqueza criada pela entidade, representada pelas receitas (receita bruta dos serviços prestados, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos e liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo dos serviços, aquisições de materiais, energia, e serviços de terceiros, incluindo os tributos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, a depreciação e amortização), e o valor adicionado recebido de terceiros (receitas financeiras e outras receitas).

A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios; as contas do imobilizado e do patrimônio líquido encontram-se corrigidas até 31 de dezembro de 2023.

3.10 Normas e interpretações novas e revisadas

As normas e interpretações novas, alteradas e emitidas, ou que ainda não estejam em vigor até a data de emissão destas demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotá-las, se cabível, quando entrarem em vigor.

a) Novas normas e interpretações vigentes

As emissões/alterações abaixo de normas IFRS efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2023, não tiveram impactos nas demonstrações contábeis da Companhia:

Norma revisada	Alteração	Aplicável a partir de
IAS 8/CPC 23: Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	As emendas introduziram a definição de estimativas contábeis e incluíram outras alterações para auxiliar as Companhias a distinguirem as mudanças nas estimativas contábeis de mudanças nas políticas contábeis.	01/01/2023

Norma revisada	Alteração	Aplicável a partir de
IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações financeiras	As emendas introduziram a substituição da divulgação de "políticas contábeis significativas" pela divulgação de "políticas contábeis materiais" e a orientação para auxiliar as entidades na aplicação da definição de "material" ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis materiais.	01/01/2023
IAS 12/CPC 32: Tributos sobre o Lucro	As emendas introduziram o requerimento do reconhecimento de um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido quando uma única transação gera diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis no mesmo momento.	01/01/2023

b) Novas normas e interpretações não vigentes

A Companhia não espera impactos materiais nas suas demonstrações contábeis quanto às aplicações das alterações normativas emitidas abaixo, as quais tem sua adoção aplicável para o exercício iniciado em 2024:

Norma revisada	Alteração	Aplicável a partir de
IAS 1/ CPC 26: Apresentação das Demonstrações Financeiras	As emendas determinam que um passivo deve ser classificado como circulante se a entidade não puder adiar a liquidação por pelo menos doze meses após o período de reporte. A classificação é impactada apenas por covenants cujo cumprimento é obrigatório antes do final do período de reporte, visando proporcionar orientações sobre a classificação de passivos com cláusulas contratuais.	01/01/2024
IFRS 16/ CPC 6 (R2) Arrendamentos	As emendas incluem requerimentos que especificam que o vendedor-arrendatário deve mensurar subsequentemente o passivo de arrendamento derivado da transferência de ativo - que atende aos requisitos para ser reconhecida como receita de venda - e retro arrendamento ('Sale and Leaseback') de forma que não seja reconhecido ganho ou perda referente ao direito de uso retido na transação.	01/01/2024
IAS 7/ CPC 3: Demonstração dos Fluxos de Caixa	Divulgação de operações de Risco Sacado ('Reverse factoring'), que envolvem as Companhias e seus fornecedores. Os novos requisitos de divulgação tornarão visível o uso de acordos de financiamento de fornecedores por uma Companhia e permitirão que os investidores observem como o uso desses instrumentos afetou as operações e a estrutura capital da Companhia.	01/01/2024

A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma norma e não são esperados impactos significativos nas demonstrações contábeis para outras normas, alterações e interpretações contábeis emitidas que não estão em vigor ou aplicáveis após o exercício de 2024.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bancos	321	726
Aplicações financeiras	7.365	7.564
	<u>7.686</u>	<u>8.290</u>

5 Emissão de títulos - CRI e CRA

CEDENTE	TIPO	2022		2023	
		QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO (R\$)	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO (R\$)
SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.878	5.346	-	-
CRA CASTILHOS	SÊNIOR	1.261	1.146	-	-
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	5.090	5.573	3.238	3.718
PRO-LOTES II	SENIOR	15.610	16.310	15.610	17.102
CRA PIVA - 12a EMISSÃO	-	33.000	33.000	-	-
CRA PIVA - 13a EMISSÃO	-	33.000	33.000	-	-
CRA INDA - ARGRANO	-	14.000	14.000	-	-
CRI TPPF II	-	-	-	57.042	55.164
CRA VILLAS BOAS	-	-	-	35.000	35.000
CRI SOCICAM XI	-	-	-	25.000	25.000
TOTAL		107.839	108.375	135.890	135.984

Os saldos representam o montante ainda a ser negociado sobre os certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócios, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

6 Contas a receber

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contas a receber - Faturamento	-	569
Adiantamentos a fornecedores	-	329
Outros	86	59
	<u>86</u>	<u>957</u>

7 Impostos a compensar

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IRRF	432	273
CSLL	77	50
Pis	23	6
Cofins	101	27
Pagamentos indevidos	50	50
	<u>683</u>	<u>406</u>

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Notas Explicativas às demonstrações financeiras
 Em 31 de dezembro de 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

8 Imobilizado/Intangível

	Valor bruto em 31/12/2022	Adições	Valor bruto em 31/12/2023	Depreciação Acumulada	Valor Líquido em 31/12/2023	Valor Líquido em 31/12/2022
<u>Ativo Imobilizado</u>						
Máquinas e equipamentos	27	6	33	(15)	18	15
Hardware	194	206	400	(152)	248	128
Móveis e utensílios	4	108	112	(17)	95	2
Total	225	320	545	(184)	361	145
<u>Ativo intangível</u>						
Marcas e patentes	5	-	5	-	5	5
Total do Ativo Intangível	5	0	5	0	5	5
TOTAL IMOBILIZADO E INTANGÍVEL	230	320	550	(184)	366	150

9 Direitos Creditórios a pagar

Valor a pagar pela aquisição de recebíveis, representados pelas cédulas de crédito imobiliário e de agronegócio, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

CEDENTE	TIPO	2022		2023	
		QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO (R\$)	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO (R\$)
SPE VOE XAP	SÊNIOR	5.878	5.346	-	-
CRA CASTILHOS	SÊNIOR	1.261	1.146	-	-
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	5.090	5.573	3.238	3.718
PRO-LOTES II	SENIOR	15.610	16.310	15.610	17.102
CRA PIVA - 12a EMISSÃO	-	33.000	33.000	-	-
CRA PIVA - 13a EMISSÃO	-	33.000	33.000	-	-
CRA INDA - ARGRANO	-	14.000	14.000	-	-
CRI TPPF II	-	-	-	57.042	55.164
CRA VILLAS BOAS	-	-	-	35.000	35.000
CRI SOCICAM XI	-	-	-	25.000	25.000
TOTAL		107.839	108.375	135.890	135.984

10 Salários e encargos sociais

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Salários a pagar	89	127
Provisão de férias	155	67
Provisão de 13º salário	0	-
INSS a recolher	31	50
FGTS a recolher	10	9
	<u>285</u>	<u>253</u>

11 Impostos a recolher

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Notas Explicativas às demonstrações financeiras
 Em 31 de dezembro de 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>CURTO PRAZO</u>		
Imposto de renda	109	68
Contribuição social	43	29
Pis/Cofins/CSLL	24	25
ISS a recolher	378	364
Pis a recolher	8	4
Cofins a recolher	57	32
IOF	42	42
Parcelamento de tributos federais	98	98
	<u>759</u>	<u>662</u>
<u>LONGO PRAZO</u>		
Parcelamento de tributos federais	75	178
	<u>834</u>	<u>840</u>

12 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou as seguintes operações com partes relacionadas:

12.1. Remuneração de Administradores

Remuneração dos Administradores no valor de R\$61 (R\$53, em 31 de dezembro de 2022).

12.2. Operações comerciais

Passivo	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CIRCULANTE		
Dividendos a pagar	263	77
Contas a pagar	257	332
NÃO CIRCULANTE		
Contas a pagar	12	3
	<u>532</u>	<u>412</u>

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

O aumento do Capital Social de R\$1.000,00 para R\$1.358.000,00 foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2015.

A companhia registrou ações em tesouraria a partir da baixa de participação acionaria de 1,10%, da antiga sócia, conforme estabelecido em Ofício do Poder Judiciário, referente a processo de dissolução parcial requerida pela mesma.

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social está dividido em 1.358 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 1,00 cada uma, totalmente integralizado.

b. Ações em tesouraria

Ações em tesouraria compreende o custo de ações da companhia detidas pelo Grupo. Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo detém 15 mil ações da companhia.

c. Reserva legal

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5% do lucro líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

d. Reserva de lucros

Representa a parcela do lucro apurado a partir de 2019, após a constituição da Reserva legal e dividendos mínimos obrigatórios, sem destinação específica, e ainda não distribuída, que será submetida à aprovação em Assembleia.

e. Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

	<u>31/12/2023</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO	340
Reserva legal	-
<i>Base de cálculo dos dividendos</i>	<u>340</u>
Dividendos mínimos obrigatórios	<u>85</u>
Dividendos adicionais	178
Dividendos a pagar	<u><u>263</u></u>

14 Receita operacional líquida

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas de estruturação	6.868	7.834
Pis	(58)	(42)
Cofins	(359)	(256)
ISS	(297)	(292)
Receita operacional líquida	<u>6.154</u>	<u>7.244</u>

15 Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aluguel	(348)	(194)
Telefonia e informática	(205)	(226)
Despesas de viagem	(184)	(378)
Taxas administrativas	(56)	(61)
Outras despesas	(184)	(48)
	<u>(977)</u>	<u>(907)</u>

16 Serviços prestados por terceiros

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Publicações	(23)	(38)
Assessorias e Consultorias	(1.066)	(1.889)
Cursos e treinamentos	-	(13)
Seguros	(2)	(1)
Informática/Telecomunicação	(39)	(151)
Despesas comerciais	(170)	(1.303)
Outros serviços	(58)	(12)
	<u>(1.358)</u>	<u>(3.407)</u>

17 Resultado financeiro

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
RECEITAS FINANCEIRAS	7.443	878
Receita s/ aplicações financeiras	586	768
Juros s/ empréstimos	-	110
Variações monetárias	6.857	-
DESPESAS FINANCEIRAS	(6.966)	(153)
Despesas bancárias	(6)	(63)
Juros	(28)	(59)
IOF	(75)	-
Atualização Monetária	(6.857)	-
Outras despesas financeiras	-	(31)
RESULTADO FINANCEIRO	477	725

18 Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	479	456
Imposto de renda	(96)	(90)
Contribuição social sobre o lucro	(43)	(41)
Total	(139)	(131)

19 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.

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 2023 e 31 de dezembro de 2022, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, emissão de títulos e outros valores a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

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 e CRA.

20 Contingências

A Companhia, com base na avaliação de seus assessores legais, não tem conhecimento de ações judiciais classificadas como perda provável, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

21 Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2023, além da auditoria externa.

22 Eventos subsequentes

Série Única da 6ª Emissão de CRA

Conforme AGT realizada em 06 de março de 2024, foi deliberado o vencimento antecipado da CPR-F nº 001/2021, emitida em 02 de agosto de 2021 pela Agrícola Formosa Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.235.934/0001-78 (“Devedora” e “CPR-F”, respectivamente) e, conseqüentemente dos CRA, nos termos da cláusula 8.1, (i) da CPR-F, tendo em vista o descumprimento das seguintes obrigações pecuniárias: (i.a) pagamento do saldo da parcela de juros e da parcela de amortização da CPR-F, com vencimento no dia 12 de janeiro de 2024; (i.b) recomposição do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2023
(em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

BRUNO PATRÍCIO
BRAGA DO
RIO:09921381750

Assinado de forma digital por
BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO
RIO:09921381750
Dados: 2024.03.28 09:14:37 -03'00'

Bruno Patrício Braga do Rio
Diretor Presidente

ALLANE MARIA
MATOS
ROCHA:0101631731
0

Assinado de forma digital
por ALLANE MARIA MATOS
ROCHA:01016317310
Dados: 2024.03.28 07:40:28
-03'00'

Allane Maria Matos Rocha
Diretora de Rel. com Investidores



Diana Oliveira da Cunha
Contadora – CRC RJ 115.893/O-4