

Logos Companhia Securitizadora S.A.  
Patrimônio Separado da Operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da  
35ª e 36ª Séries da 1ª Emissão

Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2022

## Índice

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

## LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIES 35 e 36  
DA PRIMEIRA EMISSÃO – CÓDIGOS IF  
Nº 20F0784454 e Nº 20F0784574

Relatório sobre as demonstrações financeiras.

**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

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**À**  
**Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da**  
**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**  
**Curitiba - PR**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI - das 35ª e 36ª séries da 1ª Emissão – Códigos IF n.º 20F0784454 e n.º 20F0784574 (“Patrimônio Separado”) administrado pela LOGOS COMPANHIA 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 financeiras 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 n.º 14.430/22, e consideram as disposições previstas na resolução CVM n.º 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa n.º 2.

### **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 financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n.º 2, que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/22 e à Resolução CVM n.º 60/21, requer que a Securitizadora considere cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Existência de direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado**

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2022, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo.

Como nossa auditoria conduziu o assunto. Os nossos procedimentos incluíram:

- Confirmação, por meio de circularização, dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Confirmação de advogados;
- Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- Análise da aderência das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- 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 anteriormente resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante a sua existência e às divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

### **Responsabilidade da administração e da governança da Securitizadora pelas demonstrações financeiras**

A administração da Securitizadora é a responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na resolução CVM n.º 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, 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 financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como, obtemos 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;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados as 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 a 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 financeiras 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, 23 de março de 2023

RUSSELL BEDFORD GM  
AUDITORES INDEPENDENTES S/S  
2 CRC RS 5.460/O-0 "T" SP

ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091  
5091

Assinado de forma digital  
por ROGER MACIEL DE  
OLIVEIRA:90238435091  
Dados: 2023.03.24  
17:45:45 -03'00'

Roger Maciel de Oliveira  
Contador 1 CRC RS 71.505/O-3 "T" SP  
Sócio Responsável Técnico

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.  
 Balanço Patrimonial  
 Patrimônio Separado – CRI 35ª e 36ª Séries da 1ª Emissão  
 Exercícios findos em 31 de dezembro (em milhares de reais)

Ativo					Passivo				
	Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020		Nota	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.391	9.244	8.932	Obrigações por emissão CRI	6	17.764	27.051	34.258
Direitos creditórios a receber - CP	5	17.764	27.051	34.258	Garantias a liberar		-	-	-
		<u>24.155</u>	<u>36.295</u>	<u>43.190</u>			<u>17.764</u>	<u>27.051</u>	<u>34.258</u>
<b>Não Circulante</b>					<b>Não Circulante</b>				
Direitos creditórios a receber - LP	5	28.534	40.850	47.891	Obrigações por emissão CRI	6	28.534	40.850	47.891
		<u>28.534</u>	<u>40.850</u>	<u>47.891</u>	Garantias a liberar		6.391	9.244	8.932
		<u>52.689</u>	<u>77.145</u>	<u>91.081</u>			<u>34.925</u>	<u>41.592</u>	<u>56.823</u>
		<u>52.689</u>	<u>77.145</u>	<u>91.081</u>			<u>52.689</u>	<u>77.145</u>	<u>91.081</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.  
 Demonstrações de Resultado  
 Patrimônio Separado – CRI 35ª e 36ª Séries da 1ª Emissão  
 Exercícios findos em 31 de dezembro (em milhares de reais)

Descrição	Exercício Findo em 31/12/2022	Exercício Findo em 31/12/2021	Exercício Findo em 31/12/2020
Receita variação monetária	4.303	15.861	11.273
Receita de juros	4.750	5.977	1.507
Juros	(4.750)	(5.977)	(1.507)
Atualizações monetárias	(4.303)	(15.861)	(11.273)
Resultado do Exercício	-	-	-

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.  
 Demonstrações dos Fluxos de Caixa  
 Patrimônio Separado – CRI 35ª e 36ª Séries da 1ª Emissão  
 Exercícios findos em 31 de dezembro (em milhares de reais)

	Exercício Findo em 31/12/2022	Exercício Findo em 31/12/2021	Exercício Findo em 31/12/2020
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de carteira	31.484	39.559	18.695
Pagamento a fornecedores	(299)	(255)	(104)
Juros pagos	(4.750)	(5.977)	(1.507)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>26.435</b>	<b>33.327</b>	<b>17.084</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(22.169)	(29.319)	(6.465)
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9.244	8.932	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6.391	9.244	8.932
<b>Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(2.853)</b>	<b>312</b>	<b>8.932</b>

## **1. Contexto operacional**

### CRI Logos 35ª e 36ª Séries da 1ª Emissão

Em 25 de junho de 2020, a Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Companhia") e a Pentágono S.A. Distribuidora de Valores Mobiliários S.A. celebraram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), com a emissão pela Companhia de certificados de recebíveis imobiliários no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Certificados de Recebíveis Imobiliários"), dividido em 2 (duas) séries, sendo que o valor da 35ª Série da 1ª Emissão foi de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões reais) e o valor da 36ª Série da 1ª Emissão foi de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). 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 35ª e 36ª Séries da Emissão de CRI da Companhia ("Créditos Imobiliários"), cuja cedente foi a Mascor Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.093.718/0001-20.

No âmbito dessa emissão de CRI, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que serviram de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, representados por 682 (seiscentos e oitenta e dois) Cédulas de Crédito Imobiliário, e garantias, incluindo 2 (duas) contas. Os Créditos Imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário, bem como seus acessórios, as contas, e as garantias constituem patrimônio separado que permanecerá segregado e separado do patrimônio da Companhia até a quitação integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Conforme determinação dos investidores, foi dispensada classificação de risco para as Séries em referência.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apuramos R\$ 3.383.040,62 (três milhões e trezentos e oitenta e três mil e quarenta reais e sessenta e dois centavos) de pré-pagamentos com recursos oriundos de antecipações de recebíveis dados em garantia e aportes realizados pela cedente, entretanto, o procedimento consiste em redução do saldo devedor sempre que há qualquer evento de pré-pagamento, desta forma, mantem-se

o prazo e taxa de juros inalterados, sem que haja qualquer impacto para rentabilidade dos investidores.

Informações sobre lastro das emissões realizadas:

	CRI Sênior	CRI Subordinado
a) N° da série	35ª	36ª
b) Data de Emissão	25/06/2020	25/06/2020
c) Local da Emissão	Curitiba/PR	Curitiba/PR
d) Valor Nominal Total	R\$ 85.000.000,00	R\$ 15.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1,00	R\$ 1,00
f) Carência	3 meses	3 meses
g) Prazo	58 meses	70 meses
h) Início de Pagamento da Amortização	20/10/2020	20/05/2025
i) Início de Pagamento da Remuneração	20/10/2020	20/10/2020
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal	Mensal
k) Vencimento Final	20/05/2025	20/05/2026
l) Formal do(s) CRI	Nominativa Escritural	Nominativa Escritural
m) Periodicidade e Índice de Atualização	IGP-M	IGP-M
n) Remuneração	6,50%	13,38%
o) Lastro	CCI	CCI

p) Garantias	Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Retrocessão, Fiança, Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária.	Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Retrocessão, Fiança, Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária.
q) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica revolvência de direitos creditórios as operações de CRI	Não se aplica revolvência de direitos creditórios as operações de CRI
r) Normas de utilização de derivativos	Não há utilizações de derivativos para operações de CRI	Não há utilizações de derivativos para operações de CRI
s) Principais direitos políticos inerente a cada classe de certificado	Não se aplica	Não se aplica

Informações sobre lastro das emissões realizadas:

Custos Recorrentes	Prestador de Serviços	Periodicidade
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. DTVM	Anual
Custódia da Escritura de Emissão das CCIs	Pentágono S.A. DTVM	Anual
Administração dos CRI	Logos Companhia Securitizadora S.A.	Mensal

**2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão

de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Os membros do Conselho de Administração, em 10 de janeiro de 2023, tomaram conhecimento das demonstrações financeiras do patrimônio separado relativo ao exercício findo em 31 de dezembro 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 Resolução CVM 60/2021

A Resolução CVM nº 60/2021 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. 28 da Lei nº 14.430/22. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações na Nota Explicativa nº 8.1 e 8.2.

#### 2.6. Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2018

Uma série de novas normas passaram a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2018, detalhadas a seguir.

##### *I - CPC 48/IFRS 9 Instrumentos Financeiros*

O CPC 48/IFRS 9 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38/IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A Companhia avaliou e não identificou efeito inicial na aplicação da norma.

##### *(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros*

O CPC 48/IFRS 9 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, VJORA e VJR. A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48/IFRS 9 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

O CPC 48/IFRS 9 elimina as categorias antigas do CPC 38/IAS 39 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. De acordo com o IFRS 9, os derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

O CPC 48/IFRS 9 retém em grande parte os requerimentos existentes no CPC 38/IAS 39 para a classificação e mensuração de passivos financeiros.

##### *II - CPC 47 / IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes*

A Companhia avaliou o ativo financeiro e optou por não adotar inicialmente o CPC 47 / IFRS 15 usando o método de efeito cumulativo, com aplicação da norma na data inicial (ou seja, 1º de janeiro de 2018).

## 2.7. Partes Relacionadas

Não houveram transações no período findo em 31 de dezembro de 2022.

### 2.7.1. Eventos Subsequentes

Tendo em vista as avaliações da Emissora, informamos que, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras, não observamos eventos de inadimplemento ou outros eventos e impactos financeiros relevantes dentro das operações deste patrimônio separado.

### 2.7.2. Prestadores de Serviço

Abaixo tabela com o demonstrativo dos principais prestadores de serviço, bem como os valores pagos e formas de pagamento:

PRESTADOR	SERVIÇO	PERIODICIDADE	VALOR
LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S/A	Gestão de Carteira	Mensal	R\$ 14.390,60
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	Escriturador	Anual	R\$ 41.455,66
PENTÁGONO S/A DTVM	Agente Fiduciário/Custodiante	Anual	R\$ 43.117,35

### 2.7.3. Relacionamento com os auditores independentes

Até o presente momento os auditores independentes estão em conformidade com a Resolução CVM 23/2021, bem como a prestação dos serviços de auditoria no âmbito desta emissão.

## **3. Resumo das principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo, aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras. [1]  
[SÉP]

### 3.1. Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

### 3.2. Instrumentos financeiros

#### *1. 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:

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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 separado nos termos da Lei nº 14.430/22, 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.

## *II. Passivos financeiros 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. 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.

### 3.4. 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**

	Em 31/12/2022	Em 31/12/2021	Em 31/12/2020
Bancos	429	742	96
Aplicações Financeiras (a)	5.961	8.502	8.823
	<b>6.391</b>	<b>9.244</b>	<b>8.919</b>

(a) Aplicação em certificados de depósitos bancários (CDB's) do Banco Bradesco S.A.

## **5. Emissão de títulos – Direitos Creditórios**

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de recebíveis imobiliários adquiridos do cedente, registrados pelo valor de

aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

	Em 31/12/2022	Em 31/12/2021	Em 31/12/2020
Direitos creditórios a receber - CP	17.764	27.051	34.258
Direitos creditórios a receber - LP	28.534	40.850	47.891
	<b>46.298</b>	<b>67.901</b>	<b>82.149</b>

#### Por prazo de vencimento

A vencer	Valor
Até 30 dias	R\$ 1.775.064,19
De 31 a 60 dias	R\$ 1.712.636,33
De 61 a 90 dias	R\$ 1.655.728,35
De 91 a 120 dias	R\$ 1.639.699,73
De 121 a 150 dias	R\$ 1.549.833,08
De 151 a 180 dias	R\$ 1.482.884,51
De 181 a 365 dias	R\$ 7.948.430,85
Acima de 365 dias	R\$ 28.534.104,26

#### Inadimplentes

Vencidos e não pagos	Valor das Parcelas
Até 30 dias	0,00
De 31 a 60 dias	0,00
De 61 a 90 dias	0,00
De 91 a 120 dias	0,00
De 121 a 150 dias	0,00
De 151 a 180 dias	0,00
Acima de 180 dias	0,00

## 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 recebíveis imobiliários da 35ª e 36ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Companhia.

	Em 31/12/2022	Em 31/12/2021	Em 31/12/2020
Obrigação por emissão CRI Sênior - CP	15.933	25.024	32.178
Obrigação por emissão CRI Subordinado - CP	1.831	2.027	2.080
<b>Total circulante</b>	<b>17.764</b>	<b>27.051</b>	<b>34.258</b>
Obrigação por emissão CRI Sênior - LP	14.913	27.387	36.453
Obrigação por emissão CRI Subordinado - LP	13.621	13.463	11.438
<b>Total não circulante</b>	<b>28.534</b>	<b>40.850</b>	<b>47.891</b>
	<b>46.298</b>	<b>67.901</b>	<b>82.149</b>

## 7. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são bancos, em condições normais de mercado, reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 4.

### *I. 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.

(i) Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

(ii) Aplicações financeiras

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.

*II. 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.

*III. Risco de crédito*

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

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

*IV. 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. Contingências**

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devam estar registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022.

### 8.1. 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 separado nos termos da Lei nº 14.430/22, e controlados individualmente por projeto.

### 8.2. 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.

\* \* \*

JOSÉ AUGUSTO ROQUE  
DIRETOR PRESIDENTE

DIONISLAN JOSE RIBAS  
CRC/PR 067562