

---

Santa Rosa - RS, 17 de abril de 2024.

Aos acionistas da

**TORRES SECURITIZADORA S.A.**

Senhores Acionistas,

A administração da **TORRES SECURITIZADORA S.A.**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. as correspondentes Demonstrações Financeiras, relativas ao período de 31 de dezembro de 2023 comparativas a 31 de dezembro de 2022.

A Companhia é uma sociedade por ações constituída em 02 de abril de 2013 de acordo com as leis brasileiras vigentes, tem por objeto específico a exploração do negócio de (I) securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação da respectivas garantias em créditos imobiliários; (II) emissão e colocação no mercado privado (sem intermediação de instituição financeira) de títulos, valores mobiliários e de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (III) prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações de créditos imobiliários, de acordo com a Lei 9.514 de 20.11.1997 e das normas que vierem a alterá-la, substituí-la ou complementá-la; (IV) realizar negócios e prestação de serviços de seleção, administração e cobrança de direitos de créditos lastreados nos títulos e valores mobiliários relacionados à atividade de securitização de créditos.

Atenciosamente,

ELIO  
TORRES:13504053020

Assinado de forma digital por ELIO  
TORRES:13504053020  
Dados: 2024.08.26 11:05:42 -03'00'

**TORRES SECURITIZADORA S.A.**

*Diretor Presidente*

***Elio Torres***

**Balço Patrimonial dos exercícos findos em:**

(Valores expressos em reais)

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.082.725	2.163.382
Direitos creditórios a receber	6	22.736.059	20.350.119
Adiantamentos	7	12.298.619	12.676.807
Impostos a recuperar		3.415	
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>36.120.818</b>	<b>35.190.308</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Direitos Creditórios a receber	6	1.181.000	
Investimentos		20.000	20.000
Imobilizado	8	8.829.315	1.957.834
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>10.030.315</b>	<b>1.977.834</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>46.151.133</b>	<b>37.168.142</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	9	2.285.764	335.408
Obrigações tributárias		4.423	5.058
Obrigações trabalhistas e sociais		1.617	1.485
Outras obrigações	10	441.776	388.222
<b>Total do passivo Circulante</b>		<b>2.733.580</b>	<b>730.173</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Resultados Futuros		86.732	138.867
Títulos e valores mobiliários	11	43.210.821	36.179.102
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>43.297.553</b>	<b>36.317.969</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social subscrito	12	100.000	100.000
Reserva Legal		20.000	20.000
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>120.000</b>	<b>120.000</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>46.151.133</b>	<b>37.168.142</b>

**Demonstração do Resultado do exercício findo em:**

(Valores expressos em reais)

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Receitas operacionais</b>			
Receita de Securitização		5.430.396	5.722.069
Receita de prestação de serviços		110.539	151.151
Outras receitas operacionais		20.814	
(-) Deduções da receita		(48.237)	(96.690)
(-) Despesas de captação		(7.128.430)	(5.179.062)
<b>Receita operacional líquida</b>		<b>(1.614.918)</b>	<b>597.468</b>
<b>Lucro bruto</b>		<b>(1.614.918)</b>	<b>597.468</b>
<b>Despesas operacionais:</b>			
Despesas gerais e administrativas		(680.350)	(782.931)
<b>Total das despesas operacionais</b>		<b>(680.350)</b>	<b>(782.931)</b>
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>13</b>	<b>(2.295.268)</b>	<b>(185.463)</b>
Despesas financeiras		(131.002)	(343.854)
Receitas financeiras		2.550.421	1.289.158
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>14</b>	<b>2.419.419</b>	<b>945.304</b>
Outras receitas operacionais		52.135	48.453
<b>Outras receitas operacionais</b>		<b>52.135</b>	<b>48.453</b>
<b>Resultado antes das provisões</b>		<b>176.286</b>	<b>808.294</b>
(-) Provisão para imposto de renda		(26.443)	(178.323)
(-) Provisão para contribuição social		(15.866)	(72.837)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>133.977</b>	<b>557.134</b>

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em:**

(Valores expressos em reais)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva de Lucros</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>20.000</b>	-	<b>120.000</b>
Resultado do Exercício			557.134	557.134
Dividendos propostos			(557.134)	(557.134)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>100.000</b>	<b>20.000</b>	-	<b>120.000</b>
Resultado do Exercício			133.977	133.977
Dividendos propostos			(133.977)	(133.977)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>100.000</b>	<b>20.000</b>	-	<b>120.000</b>

**Demonstração do fluxo de caixa dos exercícios findos em:**

(Valores expressos em reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	176.286	808.294
Ajustado por:		
- Remuneração de debêntures	7.128.430	5.179.062
	<b>7.304.716</b>	<b>5.987.356</b>
<b>(Aumento)/Diminuição das contas ativas</b>		
Direitos creditórios a receber	(3.566.940)	(5.825.040)
Adiantamentos	378.188	913.234
Impostos a recuperar	(3.415)	
<b>Aumento/(Diminuição) das contas passivas</b>		
Obrigações tributárias	(635)	(569)
Obrigações trabalhistas e sociais	132	138
Outras obrigações	53.554	(392.089)
Resultados Futuros	(52.135)	(46.305)
<b>Caixa proveniente/(usado) nas operações</b>	<b>4.113.465</b>	<b>636.725</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(42.309)	(251.160)
<b>Caixa líquido usado nas atividades operacionais</b>	<b>4.071.156</b>	<b>385.565</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de ativo imobilizado	(6.871.481)	(775.335)
Venda de imobilizado		130.000
Aquisição de Investimentos		(20.000)
<b>Caixa líquido usado nas atividades de investimentos</b>	<b>(6.871.481)</b>	<b>(665.335)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Pagamento de empréstimos	(2.859.012)	(3.141.060)
Ingresso decorrentes de empréstimos e financiamentos	4.809.368	3.105.489
Pagamento de dividendos	(133.977)	(557.134)
Ingresso de títulos e valores mobiliários	32.382.070	24.882.818
Resgate de títulos e valores mobiliários	(32.478.781)	(22.968.472)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>1.719.668</b>	<b>1.321.641</b>
<b>Aumento/(Diminuição) Líquida de caixa e equivalentes a caixa</b>	<b>(1.080.657)</b>	<b>1.041.871</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	2.163.382	1.121.511
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do período</b>	1.082.725	2.163.382

---

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 comparativas a 31 de dezembro de 2022.**

**1. Contexto Operacional**

---

A Torres Securitizadora S.A, é uma sociedade anônima de capital fechado, não financeira, criada em 02 de abril de 2013, tem por objeto específico a exploração do negócio de (I) securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação da respectivas garantias em créditos imobiliários; (II) emissão e colocação no mercado privado (sem intermediação de instituição financeira) de títulos, valores mobiliários e de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (III) prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações de créditos imobiliários, de acordo com a Lei 9.514 de 20.11.1997 e das normas que vierem a alterá-la, substituí-la ou complementá-la; (IV) realizar negócios e prestação de serviços de seleção, administração e cobrança de direitos de créditos lastreados nos títulos e valores mobiliários relacionados à atividade de securitização de créditos. A companhia é tributada pelo Lucro Real e tem sede na Rua Santo Ângelo, nº 187, sala 202, andar 1, Bairro Centro, CEP 98.780-076, na cidade de Santa Rosa, Estado do Rio Grande do Sul, registrada sob o CNPJ de nº 14.863.040/0001-60.

**2. RISCOS**

---

**2.1 Risco de mercado:**

Este tipo de risco está ligado à perspectiva de eventos adversos, que impactem os preços dos ativos transacionados e/ou sua liquidez. Esse risco está associado a variáveis macros sistêmicas, como inflação, taxas de juros, taxas de câmbio e outras.

**2.2 Risco de Liquidez:**

Risco de Liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com as obrigações no

---

vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia busca manter o nível de seu caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos em um montante equivalente as saídas de caixa para liquidação de seus passivos e obrigações de curto prazo.

### **2.3 Política anti-inflacionária:**

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de fragilidade nos controles inflacionários. As medidas do Governo Federal realizadas para combate e controle da meta de inflação contribuem para a incerteza econômica e aumentam a volatilidade das taxas de juros dos títulos. Essas medidas podem, no futuro, ter um efeito material desfavorável sobre a economia e sobre os ativos que lastreiam as Debêntures emitidas pela Companhia.

### **2.4 Risco institucional:**

Este risco está associado à possibilidade de eventos adversos em âmbito da legislação, da regulamentação, da autorregulação (a cargo dos próprios agentes do mercado considerado) e do cumprimento dos contratos. Eventos como mudança na legislação tributária ou em regras estabelecidas por uma entidade reguladora se enquadram nessa modalidade de risco.

### **2.5 Risco fiscal:**

A política fiscal é o conjunto de medidas tomadas pelo governo para que haja estabilização da economia, redistribuição de renda e a alocação dos recursos. Seguindo estes parâmetros, o governo planeja para 2024 alcançar a meta fiscal, aumentar investimentos e retomar o crescimento do país.

### **2.6 PIS/ COFINS:**

São tributos que tem a mesma base de cálculo e forma de cobrança similar, não justificando então duas contribuições com legislações próprias e quase idênticas. Assim, já é esperada a unificação dos impostos para 2024, receando, entretanto, o mercado com a expectativa de aumento das alíquotas. Havendo mudança no imposto existe o risco de a operação da Companhia sofrer um impacto direto, uma vez que suas receitas brutas são tributas pelo PIS/COFINS e atualmente

---

estão enquadradas conforme as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Se aprovado os impostos deixarão de terem o efeito da “não cumulatividade” elevando demasiadamente as alíquotas – PIS de 0,65% para 1,65% e COFINS de 4% para 7,6% – ocasionando também em um encarecimento da operação e possível fuga de clientes.

**2.7 Risco Operacional:**

Associado à possibilidade de eventos adversos intrinsecamente associados aos participantes do mercado, empresas e demais entidades, tal risco está ligado a práticas internas de gestão e a processos organizacionais.

**2.8 Direitos Creditórios:**

O principal risco incidido sobre a Companhia refere-se a possível redução dos recebimentos dos devedores de direitos creditórios causado pela instabilidade no ambiente econômico. Especialistas afirmam que em um cenário de extrema crise econômica, os recebimentos possam sofrer redução de até 50%.

**2.9 Risco de Crédito:**

O risco de crédito está associado à possibilidade de uma das partes de uma transação não cumprir sua obrigação com as demais, deixando de honrar compromisso financeiro assumido.

**2.10 Inadimplência:**

O quadro de recessão na economia afeta diretamente o ritmo de negócios e a geração de caixa das empresas. Consequentemente gera um aumento da taxa de juros por conta do cenário inflacionado e um aumento das restrições para se obter crédito, resultando assim, no aumento das taxas de inadimplência.

Com o aumento significativo da inadimplência é possível que os devedores dos créditos negociados com a Companhia não tenham capacidade de cumprir com suas obrigações e, como o pagamento dos investidores das Debêntures emitidas pela Companhia está baseado no pagamento dos direitos creditórios, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

---

### 3. Apresentação das demonstrações financeiras

---

**Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas com base nas Práticas Contábeis brasileiras, que compreendem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidas pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam ao Pronunciamento Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil – CPC 00 – e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2023 estão de acordo com as normas, interpretações e comunicados técnicos emitidos pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), em especial pela NBC TG 26 (R5) e incluem as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei 11.638/07, e pela Lei 11.941/09, que alteraram a Lei 6.404/76 nos artigos relativos à elaboração das demonstrações contábeis.

A Companhia elaborou o seguinte conjunto de Demonstrações Financeiras, conforme previsto no item nº 10 da NBC TG 26 (R5): Balanço Patrimonial – BP; Demonstração do Resultado do Exercício – DRE; Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL e Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC. Em todas as demonstrações foram apresentados os saldos do final do exercício, bem como do final do exercício anterior para fins de comparabilidade.

Dentre os Pronunciamentos, as interpretações e as orientações do CPC, destacamos:

CPC 00 (R1) – Estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil-financeiro  
CPC 01 (R1) – Redução ao valor recuperável de ativos  
CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa  
CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro  
CPC 24 – Evento subsequente  
CPC 25 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes  
CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis  
CPC 32 – Tributos sobre o Lucro  
CPC 48 – Instrumentos Financeiros

---

**Continuidade:** A administração concluiu não haver incertezas materiais que possam gerar dúvidas significativas sobre sua capacidade de continuar operando por período indeterminado. As demonstrações contábeis foram elaboradas tendo como premissa que a Companhia está em atividade, e assim irá manter-se, e ainda que existe o firme propósito de continuar suas atividades e que não se visualizou qualquer probabilidade de descontinuidade. Ainda para o lapso de doze meses, da data das demonstrações contábeis, não ficou caracterizada, por qualquer forma, inclusive por vontade da administração, a redução drástica na escala de suas operações.

#### 4. Principais práticas contábeis

---

As demonstrações financeiras são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, provisão para receitas incorridas que ainda não foram faturadas, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

##### 4.1 Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, sendo o Real (R\$) a moeda funcional da Companhia, conforme critérios previstos nos itens 9 a 14 da NBC TG 02 (R3) emitida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

##### 4.2 Reconhecimento de receita

###### i. Prestação de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida com base na execução dos serviços previstos nos contratos celebrados entre as partes ou na própria conclusão dos mesmos, ou seja, quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador. Quando o resultado do contrato não puder ser medido de forma confiável, a receita é reconhecida apenas na extensão em que as despesas incorridas puderem ser recuperadas.

---

ii. **Receita de juros**

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira” nas demonstrações do resultado.

iii. **Receita de securitização**

O *spread* da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Companhia na aquisição do crédito e o preço de colocação das debêntures aos investidores. Em outras palavras, a Companhia adquire o lastro de crédito, aplicando determinado fator que somente será em parte repassada como forma de remuneração, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no *spread* realizado.

#### **4.3 Reconhecimento de despesas**

As despesas foram reconhecidas no resultado à medida da sua realização através do regime de competência. Foram reconhecidas simultaneamente com as receitas quando com estas tinham vínculo, em conformidade com o previsto na ITG 2000 (R1) emitida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

#### **4.4 Impostos e contribuições**

i. **Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido- correntes**

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados com base nas alíquotas vigentes (15% para o IRPJ, 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$ 240.000 por ano e 9% de CSLL) e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social para fins de determinação de exigibilidade, quando aplicável. Portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou

---

exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram créditos ou débitos tributários diferidos.

ii. Imposto sobre serviços, Pis e Cofins

As receitas de serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) 4% (quatro por cento).
- Programa de Integração Social (PIS) – 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento)
- Imposto Sobre Serviços (ISS) – 5%.

#### **4.5 Instrumentos financeiros – reconhecimento inicial e mensuração**

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado a valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, bancos conta movimento e aplicações de liquidez imediata.

A prática contábil adotada para os instrumentos financeiros foi pautada no que determinam as normas emitidas pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade: NBC TG 39 (R5), NBC TG 40 (R3) e NBC TG 48.

#### **4.6 Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos**

A Companhia não pratica transações significativas a prazo com valores pré-fixados. Assim, os saldos dos direitos e das obrigações são mensurados nas datas de encerramento dos exercícios por valores próximos aos respectivos valores presentes.

#### **4.7 Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu

---

valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A Administração avaliou o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro 2023 não identificou ajustes a serem contabilizados.

#### **4.8 Provisão para redução ao valor de recuperação de direitos creditórios**

Os direitos creditórios são classificados de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, que requer a análise da carteira quanto ao atraso das operações, conforme regras e procedimentos definidos na Instrução normativa 1.700 da Receita Federal em seu art. 71.

#### **4.9 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 em bases confiáveis. 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 incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Todos os demais passivos foram classificados como não circulantes.

#### **4.10 Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita

---

a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

#### **4.11 Tributos a compensar**

Uma vez identificado valores de tributos passíveis de compensação, seja por recolhimento indevido ou a maior, tais valores devem ser contabilizados em contas do ativo, com a corresponde atualização, de acordo com a legislação de regência. Para efeito de contabilização e cômputo na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro, os juros devem ser apropriados pelo regime de competência.

A Companhia deverá manter controles extracontábeis dos créditos a compensar, bem como dos valores dos juros apropriados e dos valores compensados, para fazer prova frente a possíveis questionamentos por parte do Fisco.

#### **4.12 Informações por segmento**

O CPC 22 requer que as operações por segmento sejam identificadas com base em relatórios internos utilizados pelos tomadores de decisão com a finalidade de alocar recursos aos segmentos e avaliar sua performance.

A Administração efetuou a análise mencionada e concluiu que a Companhia opera em um único segmento (securitização de créditos) e por isso não há a necessidade de nenhuma divulgação adicional.

#### **4.13 Julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

#### 4.14 Evento Subsequente

A Administração da Companhia realizou uma análise em todos os eventos subsequentes, favoráveis, desfavoráveis, relevantes que pudessem influenciar significativamente o seu desempenho, com uma atenção especial no quesito da continuidade. Após esta análise nenhum evento importante e impactante foi constatado. Assim nenhum ajuste de saldo se fez necessário e nenhum fato importante para divulgação foi identificado em decorrência de eventos subsequentes.

### 5. Caixa e Equivalentes de Caixa

O Caixa e equivalentes de caixa incluem contas de caixa fundo fixo e depósitos bancários à vista, que atendem aos compromissos de caixa de curto prazo, bem como contas de aplicações financeiras. Compõem-se da seguinte forma:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Caixa	397.915	138.379
Depósitos Bancários à vista	11.358	197.448
Aplicações financeiras	673.452	1.827.555
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.082.725</b>	<b>2.163.382</b>

### 6. Direitos Creditórios a receber

O saldo de Direitos Creditórios a receber é composto por direitos de créditos adquiridos de empresas originadoras dos segmentos industriais, comerciais e da prestação de serviços sem aquisição substancial de riscos e benefícios. Os valores são escriturados pelo valor de face dos Direitos Creditórios a receber, devido ao fato do prazo médio da carteira ser inferior a 180 dias, a empresa optou por não reconhecer o ajuste a valor presente, requerido pelo CPC 12.

A administração analisou a carteira e definiu por não constituir a provisão para créditos de liquidação duvidosa para o período de 31 de dezembro de 2023.

A Companhia não está substancialmente exposta à variação do fluxo de caixa esperado associado ao direito creditório quando o cedente ou parte relacionada, em relação à operação de cessão, assumir obrigação não formalizada ou quando garantir, por qualquer outra forma, compensar as perdas de crédito associadas ao direito creditório objeto da operação.

- I. Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios – quando a securitizadora adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.
- II. Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios – quando a securitizadora não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, não ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

A classificação dos grupos acima é de responsabilidade da Administração e deverá ser estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o disposto na escritura de emissão de debêntures, associado aos direitos creditórios objeto da operação.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Administração da Companhia definiu com base na Escritura das Debêntures que os direitos creditórios associados as debêntures enquadram-se nas “Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios”.

Posição sintética de direitos creditórios relativa as operações:

Circulante:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Duplicatas a receber	7.492.422	14.242.938
Cartões a receber		1.657
Cheques a cobrar	15.243.637	6.105.524
<b>Total de direitos creditórios a receber</b>	<b>22.736.059</b>	<b>20.350.119</b>

Não Circulante:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Duplicatas a receber	1.181.000	
<b>Total de direitos creditórios a receber</b>	<b>1.181.000</b>	<b>-</b>

## 7. Adiantamentos

A conta “Adiantamentos” esta composta somente dos adiantamentos feitos a clientes, apresentando o seguinte saldo:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Adiantamento de clientes	12.298.619	12.676.807
<b>Total de Adiantamentos</b>	<b>12.298.619</b>	<b>12.676.807</b>

## 8. Imobilizado

A política de reconhecimento e mensuração de ativo imobilizado foi construída pela empresa a partir das diretrizes da NBC TG 27 (R4) do CFC – Conselho Federal de Contabilidade. O reconhecimento se deu pelo valor do custo de aquisição ou construção, acrescido quando aplicável de juros durante o período de construção, deduzido da depreciação acumulada. Foram considerados imobilizados os ativos tangíveis que são mantidos para uso ou para fins administrativos e que se espera que sejam utilizados durante mais do que um período. O reconhecimento dos itens do imobilizado se deu quando existia probabilidade de benefício econômico futuro para a empresa e o custo do item foi mensurado de maneira confiável e ainda quando a empresa assumia substancialmente os riscos, os benefícios e o controle de tais ativos, dentro da primazia da essência sobre a forma.

A mensuração dos itens do imobilizado, a formação do custo, foi realizada da seguinte forma: preço de compra, incluindo os tributos não recuperáveis e todos os demais custos até o ponto do imobilizado estar em condições de uso. A depreciação foi calculada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem e o valor residual. A conta de “imobilizado” é composta por:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Computadores e Periféricos	2.598	2.598
Fiat Toro Freedim 2.0 AT9	156.210	156.210
Grand Cherokee ano 2018	320.090	320.090
Apto 102 – Guasso Constr – Santiago RS	950.000	
Apto 201 – Guasso Constr – Santiago RS	800.000	
Apto 202 – Guasso Constr – Santiago RS	800.000	
Apto 203 – Guasso Constr – Santiago RS	750.000	
Apto Parque da Redenção – POA	412.576	347.992
Camionete Pajero 2021	86.276	
Casa Esplanada	588.053	
Casa R Jose Stephanienco	380.917	326.296
Pavilhão São Francisco de Assis- Guasso	1.866.000	588.053
Terreno Rua Germano Dockhorn	216.595	216.595
Terreno/Casa Floripa	1.500.000	
<b>Total Imobilizado</b>	<b>8.829.315</b>	<b>1.957.834</b>

#### 9. *Empréstimos e Financiamentos*

A conta “Empréstimos e Financiamentos” é composta por cheques a compensar e Empréstimos diversos, apresentando o seguinte saldo:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cheques a Compensar		35.408
Empréstimos bancários		300.000
Avenida Esporte e Bar	98.000	
Guasso Incorporadora a Pagar	450.000	
Recicladora de Metais Noroeste a Pagar	300.764	
Soja a Pagar	781.000	
Unicred Roletiva	656.000	
<b>Total de Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>2.285.764</b>	<b>335.408</b>

#### 10. *Outras obrigações*

A conta “Outras obrigações” é composta por consórcios, contas e dividendos a pagar, conforme descrito abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Consórcios a pagar	7.993	9.085
Contas a pagar	8.768	38.099
Dividendos a pagar	425.015	341.038
<b>Total outras obrigações</b>	<b>441.776</b>	<b>388.222</b>

### **11. Títulos e Valores mobiliários**

No dia 22 de maio de 2013, a companhia realizou assembleia geral extraordinária deliberando e aprovando a 1ª emissão privada de 300 (trezentas) debêntures subordinadas e convertíveis em ações, no montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), realizada em série única, com prazo de subscrição de no máximo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data de sua emissão. As debêntures farão jus à remuneração variável (prêmio de reembolso), calculado pelo prêmio de compra da carteira lastro, deduzida a taxa de administração de carteira da emissora estipulada em 1,5% (um e meio por cento) ao mês, individualizada em cada operação de cessão de crédito para fins de securitização.

No dia 24 do mês de maio de 2013, a companhia realizou assembleia geral extraordinária deliberando e aprovando a 2ª emissão privada de debêntures, onde foram emitidas debêntures com garantias flutuantes em 3 (três) séries, sendo cada série de 250 (duzentas e cinquenta) debêntures simples, no montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada. Totalizando a emissão em 750 (setecentas e cinquenta) debêntures simples de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), num total de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). As debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente no ato da subscrição. As debêntures deverão ser subscritas no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses.

Na 2ª. Emissão, as debêntures da 1ª série farão jus à remuneração fixa de 2,6% (dois inteiros e seis centésimos por cento) ao mês. As debêntures da 2ª série farão jus à remuneração de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês. As debêntures da 3ª série farão jus à remuneração de 3,20% (três inteiros e vinte centésimos por cento) ao mês.

Na 3ª. Emissão, as debêntures serão em série única e farão jus à remuneração fixa de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao mês.

A rubrica “Títulos e valores mobiliários” da Torres Securitizadora S/A é composta com os seguintes saldos:

<b>Descrição</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Debentures 1º Emissão</b>	3.000.000	3.000.000
(-) Debêntures a integralizar	(1.491.859)	(1.491.859)
Remuneração	1.211.894	1.208.896
<b>Debêntures 2º Emissão</b>	139.540.240	101.063.798
(-) Debêntures a integralizar	(101.871.271)	(70.111.341)
<b>Debêntures 3º Emissão</b>	6.439.532	5.607.890
(-) Debêntures a integralizar	(3.617.715)	(3.098.282)
<b>Total Títulos e Valores Mobiliários</b>	<b>43.210.821</b>	<b>36.179.102</b>

## 12. Patrimônio Líquido

### Capital Social

O Capital Social é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo totalmente integralizado, representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### Reserva legal

A reserva legal constituída está dentro do limite de 20% não excedendo o capital social em conformidade com o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e com o artigo 22º, § 1º, letra (a) do estatuto social da companhia.

### Resultado do Exercício

A companhia apresentou um resultado do Exercício um saldo de R\$ 133.977,02 (cento e trinta e três mil, duzentos e setenta e sete reais e dois centavos) o qual foi totalmente destinada a distribuição dos resultados para os acionistas.

**13. Resultado Operacional**

O Resultado Operacional é composto de receitas operacionais deduzidas às despesas operacionais, composto por:

<b>Descrição (em reais)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Receitas operacionais</b>	<b>(1.614.918)</b>	<b>597.468</b>
Receita de deságio	5.430.396	5.722.069
Receita de serviços	110.539	151.151
Outras Receitas Operacionais	20.814	
(-) ISS	(3.461)	(4.466)
(-) COFINS	(38.517)	(79.333)
(-) PIS	(6.259)	(12.891)
(-) Despesas de captação de debêntures	(7.128.430)	(5.179.062)
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(680.350)</b>	<b>(782.931)</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(680.350)	(782.931)
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>(2.295.268)</b>	<b>(185.463)</b>

**14. Resultado Financeiro**

O resultado financeiro é composto de receitas financeiras deduzidas às despesas financeiras, que estão assim compostas:

<b>Descrição (em reais)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>2.550.421</b>	<b>1.289.158</b>
Juros Ativos	2.459.358	1.264.514
Rendimento de aplicação financeira	80.399	24.644
Outros adicionais de cobrança	10.664	
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(131.002)</b>	<b>(343.854)</b>
Tarifas	(83.657)	(104.039)
Juros	(3.093)	(218.586)
Descontos Concedidos	(3.056)	(6.869)
Variação Monetária Passiva	(38.652)	
IOF s/empréstimos	(2.544)	(14.360)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>2.419.419</b>	<b>945.304</b>

---

**15. Instrumentos Financeiros**

---

Os instrumentos financeiros atualmente utilizados pela companhia estão substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa, direitos de créditos a receber, e debêntures a pagar, todos realizados em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos no item 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

**Valorização dos instrumentos financeiros:**

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

**Caixa e equivalentes de caixa (nota 5):** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e contas de aplicações financeiras e encontram-se ajustados de acordo com o valor da cota divulgada;

**Direitos Creditórios a Receber (nota 6):** os direitos creditórios a receber são avaliados no momento inicial pelo valor de face dos títulos adquiridos.

**Títulos e valores mobiliários (nota 11):** considerando a natureza dos débitos específicos, não há valor de mercado comparável com os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2023.

Santa Rosa - RS, 17 de abril de 2024.

ELIO  
TORRES:13504053020

Assinado de forma digital por  
ELIO TORRES:13504053020  
Dados: 2024.08.14 10:41:06 -03'00'

CARLOS ALMEIDA DE  
LIMA:48626716087

Assinado de forma digital por CARLOS  
ALMEIDA DE LIMA:48626716087  
Dados: 2024.08.14 10:51:06 -03'00'

---

Elio Torres  
Diretor Presidente

---

Carlos Almeida de Lima  
Contador  
CRC/RS 59.448/O-4