

Santa Rosa - RS, 17 de agosto de 2022.

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 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020.

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,

TORRES SECURITIZADORA S.A.

Diretor Presidente

Elio Torres

Balanço Patrimonial dos exercícios findos em:

(Valores expressos em reais)

ATIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.121.511	5.987.209
Direitos creditórios a receber	6	14.525.079	8.387.496
Tributos a recuperar			8.733
Adiantamentos	7	13.590.041	9.044.992
Total do Ativo Circulante		29.236.631	23.428.430
Ativo não circulante			
Imobilizado	8	1.312.499	2.500.164
Total do Ativo Circulante		1.312.499	2.500.164
Total do Ativo		30.549.130	25.928.594
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	370.979	2
Obrigações tributárias		5.627	8.824
Obrigações trabalhistas e sociais		1.347	1.286
Outras obrigações	10	780.311	596.311
Total do passivo Circulante		1.158.264	606.423
Passivo não circulante			
Resultados Futuros		185.172	
Títulos e valores mobiliários	11	29.085.694	25.202.171
Total do passivo não circulante		29.270.866	25.202.171
Patrimônio líquido			
Capital social subscrito	12	100.000	100.000
Reserva Legal		20.000	20.000
Total do patrimônio líquido		120.000	120.000
Total do Passivo		30.549.130	25.928.594

Demonstração do Resultado do exercício findo em:

(Valores expressos em reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Receitas operacionais			
Receita de Securitização		3.836.999	5.504.490
Receita de prestação de serviços		114.181	227.871
(-) Deduções da receita		(27.728)	(12.146)
(-) Despesas de captação		(3.441.902)	(5.628.809)
Receita operacional líquida		481.550	91.406
Lucro bruto		481.550	91.406
Despesas operacionais:			
Despesas gerais e administrativas		(900.578)	(603.096)
Total das despesas operacionais		(900.578)	(603.096)
Lucro antes do Resultado Financeiro	13	(419.028)	(511.690)
Despesas financeiras		(113.885)	(200.872)
Receitas financeiras		708.878	874.146
Resultado financeiro líquido	14	594.993	673.274
Outras receitas operacionais		118.666	15.222
Outras receitas operacionais		118.666	15.222
Resultado antes das provisões		294.631	176.806
(-) Provisão para imposto de renda		(51.841)	(15.912)
(-) Provisão para contribuição social		(27.303)	(26.521)
Lucro líquido do período		215.487	134.373

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em:

(Valores expressos em reais)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	100.000	20.000	-	(13.607)	106.393
Resultado do Exercício				134.373	134.373
Dividendos propostos				(134.373)	(134.373)
Ajustes de Exercícios Anteriores			13.607		13.607
Saldo em 31 de dezembro de 2020	100.000	20.000	13.607	(13.607)	120.000
Resultado do Exercício			215.487	-	215.487
Ajustes de Exercícios Anteriores					-
Dividendos propostos				(215.487)	(215.487)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	100.000	20.000	229.094	(229.094)	120.000

Demonstração do fluxo de caixa dos exercícios findos em:

(Valores expressos em reais)

	31.12.2021	31.12.2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	294.631	176.806
Ajustado por:		
- Remuneração de debêntures	(3.441.902)	(5.628.809)
Ajustes de Exercício anterior		13.607
	(3.147.271)	(5.438.396)
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
Direitos creditórios a receber	(6.137.583)	6.661.249
Outros créditos	(4.545.049)	(3.412.254)
Impostos a recuperar	8.733	
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
Obrigações tributárias	(3.197)	(6.244)
Obrigações trabalhistas e sociais	61	61
Outras obrigações	184.000	(1.038.207)
Resultados Futuros	185.172	
Caixa proveniente/(usado) nas operações	(13.455.134)	(3.233.791)
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(79.144)	(42.433)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	(13.534.278)	(3.276.224)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ativo imobilizado	1.475.148	(2.592.730)
Venda de imobilizado	(287.483)	820.960
Investimentos	-	2.320
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	1.187.665	(1.769.450)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de empréstimos	2.317.753	3.681.465
Ingresso decorrentes de empréstimos e financiamentos	(1.946.776)	(4.281.465)
Pagamento de dividendos	(215.487)	
Ingresso de títulos e valores mobiliários	19.163.180	17.835.936
Resgate de títulos e valores mobiliários	(11.837.755)	(6.594.253)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	7.480.915	10.641.683
Aumento/(Diminuição) Líquida de caixa e equivalentes a caixa	(4.865.698)	5.596.009
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5.987.209	391.200
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	1.121.511	5.987.209

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020.**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.

1.1 Impactos do Covid-19

Desde o dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou pandemia. O surto provocado pela contaminação de COVID-19, que evoluiu e continua evoluindo, gerando impacto nas atividades globais. Tendo em vista as avaliações da Emissora, informamos que, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras, não observamos eventos e impactos financeiros relevantes dentro das operações destas Demonstrações Financeiras.

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 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.

2.3 Risco institucional:

Este risco está associado à possibilidade de eventos adversos em âmbito da legislação, da regulamentação, do auto regulação (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.

2.4 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 2022 alcançar a meta fiscal, aumentar investimentos e retomar o crescimento do país.

2.5 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 2022, 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.

2.6 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.

2.7 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%.

2.8 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.

2.9 Inadimplência:

O quadro de recessão na economia afeta diretamente o ritmo de negócios e a geração de caixa das empresas. Conseqüentemente 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

As demonstrações financeiras 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 Básico Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis emitido pelo CPC”*** e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

Continuidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas tendo como premissa que a Companhia está em atividade, e, assim irá manter-se por um futuro previsível, 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.

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

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

- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) - Seguindo a Lei 10.684/2003, a alíquota da COFINS fica elevada para 4% (quatro por cento) para as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Entre elas as **sociedades de crédito imobiliário**.
- Programa de Integração Social (PIS) – 0,65%
- Imposto Sobre Serviços (ISS) – 2% a 5%;

4.5 Instrumentos financeiros – reconhecimento inicial e mensuração

i. Ativos financeiros – reconhecimento 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, que é composto pelo 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: BC TG 39 (R1), 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 2021 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 empresa deverá manter controles extra contábeis 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 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:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Caixa	16.455	61.586
Depósitos Bancários à vista	323.382	280.673
Aplicações financeiras	781.674	5.644.950
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.121.511	5.987.209

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 2021.

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.

Posição sintética de direitos creditórios relativa as operações sem aquisição substancial de riscos estão representadas por:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Duplicatas a receber	9.531.821	5.636.810
Cartões a receber	11.288	
Cheques a cobrar	4.981.970	2.750.686
Total de direitos creditórios a receber	14.525.079	8.387.496

7) Adiantamentos

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

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Adiantamento	13.590.041	9.044.992
Total de Outros créditos	13.590.041	9.044.992

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:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Veículos	476.300	476.300
Bens de Renda	836.199	2.023.864
Total Imobilizado	1.312.499	2.500.164

9) *Empréstimos e Financiamentos*

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

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Cheques a Compensar	70.098	2
Empréstimos bancários	300.881	
Total de Empréstimos e Financiamentos	370.979	2

10) *Outras obrigações*

A conta “Outras obrigações” são compostas por:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Consórcios a pagar	48.300	99.627
Contas a pagar	32.179	12.339
Dividendos a pagar	699.832	484.345
Total outras obrigações	780.311	596.311

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:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Debentures 1º Emissão	3.000.000	3.000.000
(-) Debêntures a integralizar	(1.549.713)	(1.549.713)
Remuneração	1.119.312	1.157.814
Debêntures 2º Emissão	74.331.459	55.931.619
(-) Debêntures a integralizar	(48.768.329)	(34.159.800)
Debêntures 3º Emissão	5.537.869	5.216.148
(-) Debêntures a integralizar	(4.664.904)	(4.393.898)
Total Títulos e Valores Mobiliários	29.085.694	25.202.171

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\$ 215.487,17 (duzentos e quinze mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e dezessete 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:

Descrição (em reais)	31.12.2021	31.12.2020
Receitas operacionais	481.550	91.406
Receita de deságio	3.836.999	5.504.490
Receita de serviços	114.181	227.871
(-) ISS	(3.369)	(4.142)
(-) COFINS	(20.954)	(7.331)
(-) PIS	(3.405)	(673)
(-) Despesas de captação de debêntures	(3.441.902)	(5.628.809)
Despesas operacionais	(900.578)	(603.096)
Despesas Gerais e Administrativas	(900.578)	(603.096)
Resultado operacional líquido	(419.028)	(511.690)

14) Resultado Financeiro

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

Descrição (em reais)	31.12.2021	31.12.2020
Receitas Financeiras	708.878	874.146
Juros Ativos	674.803	862.183
Receita de Custas de Liquidação		11.963
Rendimento de aplicação financeira	34.075	
Despesas Financeiras	(113.885)	(200.872)
Tarifas	(67.553)	(134.869)
Juros	(28.502)	(34.557)
Descontos Concedidos	(1.245)	(10.706)
Variação Monetária Passiva	(16.585)	(20.740)
Resultado financeiro líquido	594.993	673.274

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 2021, 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 2021.

Santa Rosa - RS, 17 de agosto de 2022.

Elio Torres
Diretor Presidente

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