

TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
CNPJ: 29.094.830/0001-07

Cuiabá - MT, 17 de fevereiro de 2023.

Aos acionistas da
TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Senhores Acionistas,

A Administração da **TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS 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 2022 comparativas à 31 de dezembro de 2021.

A Companhia é uma sociedade por ações constituída em 16 de abril de 2012 de acordo com as leis brasileiras vigentes, e tem como objetivo social a exploração do negócio de (i) Securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, imobiliários, financeiros, agronegócio; (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 relacionados a operações no mercado secundário de títulos e valores mobiliários; (IV) Prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário 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; (V) Emissão de Debêntures em regime de distribuição pública ou privada na forma da lei 6.404/76, (VI) 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.

TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Diretora Presidente
Fernanda Maran de Queiroz

TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
CNPJ: 29.094.830/0001-07

Balço Patrimonial dos exercícios findos em:
(Valores expressos em reais)

ATIVO	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.123.470	4.806.703
Contas a Receber	6	103.355.773	82.622.412
Impostos a recuperar		239.715	237.541
Outros créditos	7	16.259.165	12.165.013
Total do Ativo Circulante		120.978.123	99.831.669
Ativo não circulante			
Imobilizado	8	296.166	3.107.457
Total do Ativo não circulante		296.166	3.107.457
Total do Ativo		121.274.289	102.939.126
PASSIVO	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Passivo Circulante			
Fornecedores	9	32	1.500.482
Obrigações tributárias		89.579	26.067
Obrigações trabalhistas e sociais		50.777	67.254
Outras Obrigações	10	8.167.689	8.193.855
Total do passivo Circulante		8.308.077	9.787.658
Passivo não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	11	112.196.009	91.978.507
Empréstimos e financiamentos	12	550.000	550.000
Total do passivo não circulante		112.746.009	92.528.507
Patrimônio líquido	13		
Capital social subscrito		100.000	100.000
Reserva Legal		20.000	20.000
Lucros ou Prejuízos Acumulados		100.203	502.961
Total do patrimônio líquido		220.203	622.961
Total do Passivo		121.274.289	102.939.126

TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
CNPJ: 29.094.830/0001-07

Demonstração do Resultado dos exercícios findos em:
(Valores expressos em reais)

	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Receita de securitização		29.372.222	13.544.141
Receitas de serviço		104.890	58.609
(-) Custo de captação de recursos		(27.229.965)	(12.434.048)
(-) Deduções da receita		(248.066)	(127.887)
Receita operacional líquida		1.999.081	1.040.815
Lucro Bruto		1.999.081	1.040.815
Despesas gerais e administrativas		(2.725.598)	(2.288.598)
Total das despesas operacionais		(2.725.598)	(2.288.598)
Lucro antes do Resultado Financeiro	14	(726.517)	(1.247.783)
Despesas financeiras		(271.407)	(91.049)
Receitas financeiras		2.974.828	1.464.502
Resultado financeiro líquido	15	2.703.421	1.373.453
Resultados Não-operacionais		(893.194)	
Resultado antes das provisões		1.083.710	125.670
(-) Provisão para imposto de renda		(265.673)	(19.130)
(-) Provisão para contribuição social		(104.282)	(11.478)
Resultado líquido do período		713.755	95.062

TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
CNPJ: 29.094.830/0001-07

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em:
(Valores expressos em reais)

	Capital Social Subscrito	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	100.000	20.000	(591.917)	(471.917)
Resultado do Exercício			(24.078)	(24.078)
Ajustes de Exercícios anteriores			516.493	516.493
Saldo em 31 de dezembro de 2020	100.000	20.000	(99.502)	20.498
Resultado do Exercício			95.062	95.062
Ajustes de Exercícios anteriores			602.401	602.401
Distribuição de dividendos			(95.000)	(95.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	100.000	20.000	502.961	622.961
Resultado do Exercício			713.755	713.755
Ajustes de Exercícios anteriores			97.243	97.243
Distribuição de dividendos			(1.213.756)	(1.213.756)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	100.000	20.000	100.203	220.203

TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
CNPJ: 29.094.830/0001-07

Demonstração do fluxo de caixa dos exercícios findos em:

(Valores expressos em reais)

	31.12.2022	31.12.2021
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	1.083.710	125.670
Ajustado por:		
- Remuneração sobre debêntures	27.229.965	12.434.048
- Depreciação	26.106	225.550
- Ajustes de exercícios anteriores	97.243	602.401
	28.437.024	13.387.669
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
Contas a receber de clientes	(20.733.361)	(44.664)
Impostos a recuperar	(2.174)	(21.070)
Outros créditos	(4.094.152)	434.535
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
Obrigação com fornecedores	(1.500.450)	(758.891)
Obrigações tributárias	35.110	7.018
Obrigações trabalhistas e sociais	(16.477)	(121.530)
Outras Obrigações	(26.166)	893.103
Caixa proveniente/(usado) nas operações	2.099.354	13.776.170
- Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(341.553)	(30.608)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	1.757.801	13.745.562
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
- Alienação de ativo imobilizado	3.038.815	
- Aquisição de ativo imobilizado	(253.630)	(6.290)
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	2.785.185	(6.290)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Dividendos obrigatórios	(1.213.756)	(95.000)
Perdas com títulos e valores mobiliários		(42.776)
Resgate de títulos e valores mobiliários	(19.399.754)	(13.034.311)
Ingresso decorrente títulos e valores mobiliários	12.387.291	2.550.000
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(8.226.219)	(10.622.087)
Aumento/(Diminuição) líquido de caixa e equivalente de Caixa	(3.683.233)	3.117.185
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4.806.703	1.689.518
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	1.123.470	4.806.703

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

1) Contexto Operacional

A Terra Securitizadora de Créditos S.A., constituída em 16 de abril de 2012 de acordo com as leis brasileiras vigentes, e tem como objetivo social a exploração do negócio de (i) Securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, imobiliários, financeiros, agronegócio; (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 relacionados a operações no mercado secundário de títulos e valores mobiliários; (IV) Prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário 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; (V) Emissão de Debêntures em regime de distribuição pública ou privada na forma da lei 6.404/76, (VI) 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 Avenida Rubens de Mendonça, 2.254, Sala 1.304, bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-000, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.

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 2023 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 2023, 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. 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 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 2022 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.

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 05 (R1) – Divulgação sobre partes relacionadas
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 27 (R1) – Ativo imobilizado
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) - 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 **Companhias Securitizadoras de Crédito**.
- Programa de Integração Social (PIS) – 0,65%
- Imposto Sobre Serviços (ISS) – 2% a 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 2022 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 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 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 de o 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.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 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 os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, se aplicável. O caixa e equivalentes de caixa existentes na sociedade compõem-se da seguinte forma:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Banco Conta Movimento	600.089	1.524.786
Aplicações financeiras	523.381	3.281.917
Total de Caixa e Equivalentes	1.123.470	4.806.703

6) Contas 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 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 2022 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:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Duplicatas a receber	104.520.126	82.622.412
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.164.353)	
Total de Contas a receber	103.355.773	82.622.412

7) Outros créditos

A conta de “Outros créditos” está composta por adiantamentos a partes relacionadas, adiantamentos de clientes, adiantamentos a fornecedores, créditos a funcionários, qualificados da seguinte forma:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Partes relacionadas (a)	7.203.829	8.157.740
Adiantamentos de Clientes (b)	2.481.539	3.957.229
Adiantamento fornecedores	40.434	49.044
Bens destinados a Venda (c)	6.339.936	
Creditos a Funcionários	3.585	1.000
Aluguéis a apropriar (d)	187.020	
Seguros a apropriar	2.822	
Total de Outros créditos	16.259.165	12.165.013

- a) Partes relacionadas: refere-se a valores de clientes que são partes relacionadas, os quais possuem planejamento de diminuição dessa valor nos próximos meses.
- b) Adiantamento de clientes: refere-se a valores de clientes os quais estão pendentes o envio de algumas duplicatas para compor o Termo de Cessão para transferir a rubrica de clientes.
- c) Bens destinados a venda: refere-se a imóveis tomados como pagamento de dívidas, que estão para venda, para que os valores retornem ao giro normal das operações da Companhia.
- d) Aluguéis a apropriar: Contrato de aluguel da sala onde fica a Companhia, que será apropriado na despesa em 1/12 avos conforme o vencimento das parcelas do contrato.

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	Taxa	31.12.2022			31.12.2021
		Custo	Depreciação	Residual	Saldo
Máquinas e equipamentos	10%	11.414	4.502	6.912	6.419
Computadores e periféricos	20%	71.600	44.103	27.497	19.602
Móveis e utensílios	10%	43.497	26.144	17.353	21.703
Aeronave					2.725.000
Construções e benfeitorias		227.917		227.917	
Telefone		3.808	521	3.287	
Veículos	20%	299.552	286.352	13.200	334.733
Total do Imobilizado		657.788	361.621	296.166	3.107.457

9) Fornecedores

A rubrica “Fornecedores” refere-se às obrigações com fornecedores diversos, sendo composta da seguinte forma:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores Nacionais	32	1.500.482
Total de Fornecedores	32	1.500.482

10) Outras Obrigações

A conta “Outras Obrigações” refere-se a obrigações a pagar, onde os acertos que ocorrem nas operações transformam-se em adiantamentos para serem compensados nas operações futuras, bem como dividendos a pagar aos acionistas, aluguéis a pagar e juros a apropriar, sendo composta da seguinte forma:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações a pagar	7.637.701	8.098.855
Dividendos a pagar	72.830	95.000
Juros a apropriar	285.723	
Aluguéis a pagar	171.435	
Total de Outras Obrigações	8.167.689	8.193.855

11) Títulos e Valores Mobiliários

- A 1ª (primeira) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 15 de junho de 2012, onde foram emitidas 1.000 (mil) debêntures simples de espécie subordinada, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 120 (cento e vinte) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. O rendimento será calculado com base no desempenho dos títulos de sua respectiva carteira de garantia, descontados taxa de administração de 10% (dez por cento).

- A 2ª (segunda) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 24 de maio de 2013, onde foram emitidas 44 (quarenta e quatro) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) perfazendo o montante de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 60 (sessenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao mês.

- A 3ª (terceita) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 14 de junho de 2013, onde foram emitidas 500 (quinhentas) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 60 (sessenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1,50% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao mês.

- A 4ª (quarta) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 10 de setembro de 2013, onde foram emitidas 100 (cem) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) perfazendo o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 60 (sessenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao mês.

- A 5ª (quinta) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 30 de janeiro de 2018, onde foram emitidas 300 (trezentos) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao mês.

- A 6ª (sexta) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 15 de março de 2018, onde foram emitidas 200 (duzentos) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao mês.

- A 7ª (setima) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 10 de setembro de 2013, onde foram emitidas 100 (cem) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao mês.

- A 8ª (oitava) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 08 de maio de 2019, onde foram emitidas 600 (seiscentos) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 6.000.000,00 (seis

milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao mês.

- A 9ª (nona) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 1 de agosto de 2019, onde foram emitidas 1.000 (mil) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1% (um por cento) ao mês.

- A 10ª (decima) emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 30 de setembro de 2020, onde foram emitidas 500 (quinhentas) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus a remuneração de 1% (um por cento) ao mês.

- A 11ª. (décima primeira) Emissão privada de debêntures da companhia foi emitida em 22 de março de 2021, onde foram emitidas 300 (trezentas) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) em série única. As debêntures terão vencimento de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures farão jus à remuneração variável e será calculada com base no desempenho dos títulos da sua respectiva carteira de garantia descontado a taxa de administração de 5% (cinco por cento).

- A 12ª (décima segunda) Emissão Privada de debêntures da companhia foi emitida em 01 de agosto de 2022, onde foram emitidas 100 (cem) debêntures simples de espécie flutuante, não conversíveis em ações, com valor unitário nominal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em 3 (três) Séries sendo o número de debêntures a ser alocado a cada série será definido de acordo com a demanda pelas debêntures. As debêntures terão vencimento de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados à partir da data de emissão anteriormente estabelecida. As debêntures da 1ª série farão jus a remuneração de 1,0% (um por cento) ao mês. As debêntures da 2ª série farão jus a remuneração de 1,2% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao mês. As debêntures da 3ª série farão jus a remuneração de 1,6% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao mês.

TERRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
CNPJ: 29.094.830/0001-07

A conta “Títulos e Valores Mobiliários” está composta da seguinte maneira:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Debêntures - 1ª Emissão	10.000.000	10.000.000
Debêntures - 2ª Emissão		220.000
Debêntures - 3ª Emissão	4.890.000	5.000.000
Debêntures - 4ª Emissão	500.000	500.000
Debêntures - 5ª Emissão		
Debêntures - 6ª Emissão		2.000.000
Debêntures - 7ª Emissão	700.000	700.000
Debêntures - 8ª Emissão	2.760.000	3.000.000
Debêntures - 9ª Emissão	780.000	3.220.000
Debêntures - 10ª Emissão	1.070.000	5.000.000
Debêntures - 11ª Emissão	3.000.000	100.000
Debêntures - 12ª Emissão	1.000.000	
Juros sobre Debêntures - 1ª Emissão	96.354.795	73.131.487
Juros sobre Debêntures - 2ª Emissão		397.853
Juros sobre Debêntures - 3ª Emissão	6.695.960	5.252.332
Juros sobre Debêntures - 4ª Emissão		397.876
Juros sobre Debêntures - 5ª Emissão		
Juros sobre Debêntures - 7ª Emissão	39.071	18.726
Juros sobre Debêntures - 8ª Emissão	69.435	367,330
Juros sobre Debêntures - 9ª Emissão	134.945	816.777
Juros sobre Debêntures - 10ª Emissão		397.138
Juros sobre Debêntures - 11ª Emissão	39.672	
Juros sobre Debêntures - 12ª Emissão	7.695	
(-) Debêntures a integralizar	(15.345.564)	(18.541.012)
Total de Títulos e Valores Mobiliários	112.196.009	91.978.507

12) Empréstimos e Financiamentos

A Companhia possui empréstimos com partes relacionadas, sendo que está efetuando o planejamento de quitação para os próximos meses.

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Partes relacionadas	550.000	550.000
Total de Empréstimos e Financiamentos	550.000	550.000

13) Patrimônio Líquido

Capital Social - O Capital Social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), 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 27, § 1º, letra (a) do estatuto social da companhia.

Resultado do Exercício: No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia obteve um lucro líquido no montante de R\$ 713.754,80 (setecentos e treze mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos).

Distribuição de dividendos: A companhia efetuou a distribuição de dividendos no valor de R\$ 1.213.755,62 (um milhão, duzentos e treze mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e dois centavos) referentes ao resultado do exercício e também a outra parte oriunda da reserva de lucros.

14) Resultado Operacional

O resultado operacional é composto de receitas operacionais deduzidas às despesas operacionais, dispostas abaixo:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Receita Operacional	1.999.081	1.040.815
Receita Bruta de Securitização	29.372.222	13.544.141
Receita de serviço	104.890	58.609
(-) PIS	(33.943)	(17.467)
(-) COFINS	(208.879)	(107.490)
(-) ISS	(5.244)	(2.930)
(-) Custo de Captação de Recursos	(27.229.965)	(12.434.048)
Despesas Operacionais	(2.725.598)	(2.288.598)
Despesas Operacionais	(2.725.598)	(2.288.598)
Resultado Operacional	(726.517)	(1.247.783)

15) Resultado Financeiros

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

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Despesas Financeiras	(271.407)	(91.049)
Descontos Concedidos	(242.954)	(56.803)
Despesas Bancárias	(25.882)	(19.754)
Juros Pagos ou Incorridos		(14.367)
IR Sobre Aplicações Financeiras		
IOF	(2.571)	(125)
Receitas Financeiras	2.974.828	1.464.502
Juros Recebidos	2.872.330	1.422.549
Recuperação de despesas	7.876	5.436
Encargos Mora S/ Liquidação	40.093	822
Rendimento de aplicação	54.529	35.695
Resultado Financeiro	2.703.421	1.373.453

16) Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa, realizado em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos no item 2.

Valorização dos instrumentos financeiros:

Os principais instrumentos financeiros ativos em 31 de dezembro de 2022, bem como os critérios para sua valorização, estão descritos a seguir:

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

Contas a receber (nota 6): 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 2022.

Cuiabá - MT, 17 de fevereiro de 2023.

Fernanda Maran de Queiroz
Diretor Presidente

Yuri Ferreira Guermand
Diretor Vice Presidente

Ildomar Antonio Marangoni
CRC/MT 005190/O-9