

Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2022 e
31 de dezembro de 2021.

Taguatinga - DF, 10 de maio de 2023.

Aos acionistas da

VILAREAL SECURITIZADORA S.A.

Brasília - DF

Senhores Acionistas,

A Administração da **VILAREAL 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 2022 comparativas a 31 de dezembro de 2021.

A Companhia é uma sociedade por ações de capital fechado, não financeira, constituída em 4 de julho de 2012 de acordo com as leis brasileiras vigentes, e tem como objetivo social: (I) securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, imobiliários, financeiros e do agronegócio; (II) emissão e colocação no mercado privado (sem intermediação de instituição financeira) de títulos e valores mobiliários; (III) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de títulos e valores mobiliários; (IV) realização de 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,

VILAREAL SECURITIZADORA S.A.

Diretor Presidente
Ronaldo Jose Marcello

BALANÇO 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	264.994	677.296
Títulos a Receber	6	10.805.675	8.275.266
Impostos a Recuperar		152.795	217.219
Outros Créditos	7	(301.008)	412.099
Total do Ativo Circulante		10.922.456	9.581.880
Ativo Não Circulante			
Imobilizado	8	328.236	356.864
Total do Ativo Não Circulante		328.236	356.864
TOTAL DO ATIVO		11.250.692	9.938.744
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Fornecedores		-	2.626
Empréstimos e Financiamentos	9	698.575	951.811
Obrigações Tributárias		24.522	46.653
Obrigações Trabalhistas		2.321	1.815
Total do Passivo Circulante		725.418	1.002.905
Passivo Não Circulante			
Outras Obrigações	10	58.920	400.000
Títulos e valores mobiliários	11	10.346.354	8.270.666
Total do Passivo não Circulante		10.405.274	8.670.666
Patrimônio Líquido			
Capital Social	12	100.000	100.000
Reserva Legal		20.000	20.000
Reservas de Lucros			145.173
Total do Patrimônio Líquido		120.000	265.173
TOTAL DO PASSIVO		11.250.692	9.938.744

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM:
(Valores expressos em reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
RECEITA BRUTA DE VENDAS			
Receita de Securitização		3.172.081	2.799.344
(-) Deduções da Receita Bruta		(81.672)	(72.180)
(-) Custo de captação		(1.415.688)	(1.247.180)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		1.674.721	1.479.984
RESULTADO BRUTO		1.674.721	1.479.984
(Despesas)/Receitas Operacionais			
Despesas Administrativas e Gerais		(1.041.747)	(949.298)
Despesas Tributárias		(15.359)	(13.609)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	13	617.615	517.077
Receitas Financeiras		11.860	16.819
Despesas Financeiras		(94.211)	(119.056)
Resultado financeiro líquido	14	(82.351)	(102.237)
LUCRO ANTES DAS PROVISÕES PARA CSSL E IRPJ		535.264	414.840
Provisão para CSSL		(49.428)	(38.255)
Provisão para IRPJ		(113.300)	(82.263)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		372.536	294.322

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LÍQUIDO FINDO EM:

(Valores expressos em Reais)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Total
Saldo em 31 dezembro de 2020	100.000	20.000	334.971	454.971
Lucro Líquido do Exercício			294.322	294.322
Distribuição de dividendos			(400.000)	(400.000)
Ajuste de exercícios anteriores			(84.120)	(84.120)
Saldo em 31 dezembro de 2021	100.000	20.000	145.173	265.173
Lucro Líquido do Exercício			372.536	372.536
Distribuição de dividendos			(517.709)	(517.709)
Saldo em 31 dezembro de 2022	100.000	20.000	-	120.000

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM:

(Valores expressos em Reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	535.264	414.840
Ajustado por:		
- Depreciação e amortização	48.468	47.749
- Ajuste de exercícios anteriores		(84.120)
- Juros sobre debêntures	1.415.688	1.247.180
	<u>1.999.420</u>	<u>1.625.649</u>
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
- Contas a receber	(2.530.409)	(726.319)
- Impostos a Recuperar	64.424	39.589
- Outras contas	713.107	34.882
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
- Fornecedores	(2.626)	(1.291)
- Obrigações Trabalhistas	506	68
- Obrigações Tributárias (exceto IRPJ e CSLL)	(22.131)	11.761
- Outras contas	(341.080)	(587.974)
Caixa líquido proveniente/(usado) nas operações	<u>(118.789)</u>	<u>396.365</u>
- Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(162.728)	(120.518)
Caixa líquido proveniente/(usado) nas atividades operacionais	<u>(281.517)</u>	<u>275.847</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisição de imobilizado	(19.840)	(70.994)
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	<u>(19.840)</u>	<u>(70.994)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
- Integralização de Debêntures	660.000	740.000
- Resgate de debêntures		(819.037)
- Amortização de Empréstimos	(253.236)	(362.962)
- Distribuição de dividendos	(517.709)	(400.000)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	<u>(110.945)</u>	<u>(841.999)</u>
AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES	<u>(412.302)</u>	<u>(637.146)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	677.296	1.314.442
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	264.994	677.296

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

1) Contexto Operacional

A VILAREAL SECURITIZADORA S.A., é uma sociedade anônima de capital fechado, não financeira, criada em 12 de julho de 2012 de acordo com as leis brasileiras vigentes, e tem como objetivo social (I) securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, imobiliários, financeiros e do agronegócio; (II) emissão e colocação no mercado privado (sem intermediação de instituição financeira) de títulos e valores mobiliários; (III) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de títulos e valores mobiliários; (IV) realização de 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 C1, Lote 1/12, Ed. TTC, Sala 331 - Centro, CEP: 72010-010, na cidade de Taguatinga, Distrito Federal.

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, 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.

2.5 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 2023 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 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.

2.7 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 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 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 Securizadoras 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, 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 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 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 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 Eventos Subsequentes

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
Caixa	3.615	5.773
Bancos conta movimento	261.379	671.523
Total de caixa e equivalentes de caixa	264.994	677.296

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 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.

Também em função da análise da potencialidade de perdas inserida na carteira, a empresa optou por não reconhecer a provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) requerida pelo CPC 38.

Esta carteira é composta por:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Títulos de créditos – Matriz	7.298.912	4.869.205
Títulos de créditos – filial 1	3.471.575	3.247.034
Títulos de créditos – filial 2	35.188	159.027
Total de Direitos Creditórios a Receber	10.805.675	8.275.266

7) Outros Créditos

A conta de outros créditos está composta por créditos diversos, que ainda não foram classificados adequadamente em suas respectivas contas, bem como empréstimo a receber:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Créditos diversos	(301.008)	228.775
Empréstimos diversos		183.324
Total de Outros Créditos	(301.008)	412.099

8) *Imobilizado*

A conta de “imobilizado” é composta por:

Descrição	Taxa	31/12/2022			31/12/2021
		Custo	Depreciação	Residual	Saldo
Máquinas e Equipamentos	10%	3.138	(1.941)	1.197	1.511
Moveis e Utensílios	10%	840	(469)	371	455
Veículos		231.990	(114.429)	117.561	163.960
Equip. Process, Dados	20%	12.985	(6.886)	6.099	7.770
Consórcio veículos	20%	203.008		203.008	183.168
Total do Imobilizado		451.961	(123.725)	328.236	356.864

9) *Empréstimos e Financiamentos*

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, quando do recebimento dos recursos. Em seguida, os empréstimos e financiamentos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido.

A conta “empréstimos e financiamentos” é composta por:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos bancários	685.223	685.223
BMW financeira	13.352	76.724
Empréstimos a pagar		189.864
Total de Empréstimos e Financiamentos	698.575	951.811

10) Outras Obrigações

A rubrica “Outras Obrigações” está composta dos seguintes valores:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Dividendos a pagar	58.920	400.000
Total de Outras obrigações	58.920	400.000

11) Títulos e Valores Mobiliários

No dia 20 de julho de 2012, a companhia realizou assembleia geral extraordinária deliberando e aprovando a 1ª emissão privada de 500 (quinhentas) debêntures simples não conversíveis em ações, no montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), realizada em série única, com prazo de subscrição de 24 (vinte e quatro meses) contados a partir do dia 20 de julho de 2012. As debêntures farão jus à remuneração com base na variação acumulada da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

No dia 30 do mês de setembro de 2013, a companhia realizou o primeiro aditamento ao instrumento particular de escritura da 1ª emissão privada de debentures simples, o qual altera a base de remuneração, passando a vigorar a seguinte redação: a partir de 1 de outubro de 2013, as debêntures farão jus a remuneração variável e será calculada com base no documento dos títulos da sua

respectiva carteira de garantia, descontado taxa de administração de 40% (quarenta por cento).

A rubrica “Títulos e valores mobiliários” da Vilareal Securizadora S.A. é composto com os seguintes saldos:

Descrição	Série	31/12/2022	31/12/2021
Debentures a integralizar	1ª	(370.000)	(370.000)
Debentures 1ª emissão	1ª	3.760.000	3.100.000
Juros s/ debentures 1ª emissão	1ª	6.956.354	5.540.666
Total de obrigações com Debêntures		10.346.354	8.270.666

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.

Reservas de Lucros

A Companhia obteve um lucro no exercício no montante de R\$ 372.536,27 (trezentos e setenta e dois mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos) que foram distribuídos para os acionistas. Também foi utilizado o saldo que estava em reserva de lucros, gerando assim uma distribuição total para os acionistas no valor de R\$ 517.708,94 (quinhentos e dezessete mil, setecentos e oito reais e noventa e quatro centavos).

13) Resultado Operacional

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

Descrição (em reais)	31/12/2022	31/12/2021
Despesas operacionais	(1.057.106)	(962.907)
- Despesas Administrativas	(1.041.747)	(949.298)
- Despesas Tributárias	(15.359)	(13.609)
Receitas operacionais	1.674.721	1.479.984
Receita de Securitização	3.172.081	2.799.344
(-) Custo de captação	(1.415.688)	(1.247.180)
(-) PIS	(11.416)	(10.090)
(-) COFINS	(70.256)	(62.090)
Resultado operacional líquido	617.615	517.077

14) Resultado Financeiro

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

Descrição (em reais)	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras	11.860	16.819
- Descontos financeiros obtidos	700	4.311
- Juros	11.160	12.508
Despesas financeiras	(94.211)	(119.056)
- Juros	(178)	(934)
- Despesas Bancárias	(94.033)	(118.122)
Resultado financeiro líquido	(82.351)	(102.237)

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 2022, 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 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 2022;

Taguatinga - DF, 10 de maio de 2023.

Ronaldo Jose Marcello
Diretor Presidente

Daniel Grapeggia
Contador
CRC/DF 4257/0-1