

# Índice

## Dados da Empresa

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

## DFs Individuais

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 4 |
|---------------------------|---|

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 5 |
|--------------------------------------|---|

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |
|--------------------------------------------------|---|

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 | 7 |
|--------------------------------|---|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021 | 8 |
|--------------------------------|---|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |
|----------------------------------|---|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 10 |
|--------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 12 |
|--------------------|----|

## Pareceres e Declarações

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 25 |
|----------------------------------------------|----|

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 27 |
|-------------------------------------------------------------|----|

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 28 |
|--------------------------------------------------------------------|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Trimestre Atual<br>31/03/2022 |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Do Capital Integralizado      |                               |
| Ordinárias                    | 59.406                        |
| Preferenciais                 | 0                             |
| Total                         | 59.406                        |
| Em Tesouraria                 |                               |
| Ordinárias                    | 0                             |
| Preferenciais                 | 0                             |
| Total                         | 0                             |
|                               |                               |
| #Error                        |                               |
|                               |                               |
| #Error                        |                               |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>      | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2022</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2021</b> |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                    | 173.982                               | 179.813                                  |
| 1.01                   | Ativo Circulante               | 85.385                                | 83.868                                   |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa  | 1.540                                 | 2.508                                    |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar           | 515                                   | 6                                        |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar | 515                                   | 6                                        |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes      | 83.330                                | 81.354                                   |
| 1.01.08.03             | Outros                         | 83.330                                | 81.354                                   |
| 1.01.08.03.01          | Direitos Creditórios           | 83.330                                | 81.354                                   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante           | 88.597                                | 95.945                                   |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo | 88.597                                | 95.945                                   |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes  | 88.597                                | 95.945                                   |
| 1.02.01.10.03          | Direitos Creditórios           | 88.597                                | 95.945                                   |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                      | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2022</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2021</b> |
|------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                  | 173.982                               | 179.813                                  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                             | 80.017                                | 79.350                                   |
| 2.01.02                | Fornecedores                                   | 48                                    | 37                                       |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                         | 48                                    | 37                                       |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                             | 681                                   | 180                                      |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                    | 681                                   | 180                                      |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 649                                   | 151                                      |
| 2.01.03.01.02          | Pis e Cofins a Pagar                           | 32                                    | 29                                       |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                   | 76.927                                | 75.097                                   |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                   | 76.927                                | 75.097                                   |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                              | 76.927                                | 75.097                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                              | 2.361                                 | 4.036                                    |
| 2.01.05.02             | Outros                                         | 2.361                                 | 4.036                                    |
| 2.01.05.02.01          | Dividendos e JCP a Pagar                       | 1.495                                 | 3.245                                    |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamentos                                  | 866                                   | 791                                      |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                         | 86.939                                | 94.715                                   |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                   | 81.111                                | 89.279                                   |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                   | 81.111                                | 89.279                                   |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                              | 81.111                                | 89.279                                   |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                              | 5.828                                 | 5.436                                    |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                             | 7.026                                 | 5.748                                    |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                       | 59                                    | 59                                       |
| 2.03.01.01             | Capital Social                                 | 59                                    | 59                                       |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                             | 5.689                                 | 5.689                                    |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                  | 12                                    | 12                                       |
| 2.03.04.08             | Dividendo Adicional Proposto                   | 5.677                                 | 5.677                                    |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                    | 1.278                                 | 0                                        |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2022 à 31/03/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -76                                                             | -62                                                                |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -76                                                             | -62                                                                |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -76                                                             | -62                                                                |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | 2.003                                                           | 2.958                                                              |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 14.258                                                          | 22.131                                                             |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -12.255                                                         | -19.173                                                            |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 1.927                                                           | 2.896                                                              |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -649                                                            | -979                                                               |
| 3.08.01                | Corrente                                               | -649                                                            | -979                                                               |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 1.278                                                           | 1.917                                                              |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | 1.278                                                           | 1.917                                                              |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| <b>Código da<br/>Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>       | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2022 à 31/03/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 4.01                       | Lucro Líquido do Período        | 1.278                                                               | 1.917                                                                  |
| 4.03                       | Resultado Abrangente do Período | 1.278                                                               | 1.917                                                                  |

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                       | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2022 à 31/03/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais           | 17.221                                                          | 12.928                                                             |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                      | -804                                                            | -1.203                                                             |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido do Período                        | 1.278                                                           | 1.917                                                              |
| 6.01.01.02             | Provisão de Juros e Encargos s/ CRI             | 11.833                                                          | 19.123                                                             |
| 6.01.01.03             | Provisão de Juros s/ Direitos Creditórios       | -14.325                                                         | -22.275                                                            |
| 6.01.01.04             | Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados | 18                                                              | 32                                                                 |
| 6.01.01.05             | Provisão de Juros e Encargos s/ Outros Passivos | 392                                                             | 0                                                                  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                 | 18.025                                                          | 14.131                                                             |
| 6.01.02.01             | Dividendos a Pagar / Partes Relacionadas        | -1.750                                                          | -1.000                                                             |
| 6.01.02.02             | Direitos Creditórios                            | 19.697                                                          | 14.920                                                             |
| 6.01.02.03             | Créditos Fiscais                                | -509                                                            | -772                                                               |
| 6.01.02.04             | Obrigações Fiscais                              | 587                                                             | 983                                                                |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento       | -18.189                                                         | -13.778                                                            |
| 6.03.01                | Liquidação de CRI's                             | -14.966                                                         | -10.512                                                            |
| 6.03.02                | Juros Pagos de CRI's                            | -3.223                                                          | -3.266                                                             |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes       | -968                                                            | -850                                                               |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes           | 2.508                                                           | 1.540                                                              |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes             | 1.540                                                           | 690                                                                |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 59                                  | 0                                                                   | 12                       | 5.677                                 | 0                                    | 5.748                     |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -5.677                                | 5.677                                | 0                         |
| 5.02.01                | Dividendos Adicionais Propostos         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -5.677                                | 5.677                                | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 59                                  | 0                                                                   | 12                       | 0                                     | 5.677                                | 5.748                     |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 1.278                                 | 0                                    | 1.278                     |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 1.278                                 | 0                                    | 1.278                     |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 59                                  | 0                                                                   | 12                       | 1.278                                 | 5.677                                | 7.026                     |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 59                                  | 0                                                                   | 12                       | 0                                     | 3.742                                | 3.813                     |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 59                                  | 0                                                                   | 12                       | 0                                     | 3.742                                | 3.813                     |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 1.917                                 | 0                                    | 1.917                     |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 1.917                                 | 0                                    | 1.917                     |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 59                                  | 0                                                                   | 12                       | 1.917                                 | 3.742                                | 5.730                     |

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2022 à 31/03/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> |
|------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros          | -89                                                             | -108                                                               |
| 7.02.04                | Outros                                   | -89                                                             | -108                                                               |
| 7.02.04.01             | Serviços Prestados de terceiros          | -42                                                             | -26                                                                |
| 7.02.04.02             | Despesa com emissão de título            | -18                                                             | -32                                                                |
| 7.02.04.03             | Comissão e Despesas Bancárias            | -29                                                             | -50                                                                |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                   | -89                                                             | -108                                                               |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido       | -89                                                             | -108                                                               |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 14.376                                                          | 22.278                                                             |
| 7.06.03                | Outros                                   | 14.376                                                          | 22.278                                                             |
| 7.06.03.01             | Juros sobre Aplicação Financeira         | 51                                                              | 3                                                                  |
| 7.06.03.02             | Remuneração sobre Direitos Creditórios   | 14.325                                                          | 22.275                                                             |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir      | 14.287                                                          | 22.170                                                             |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado         | 14.287                                                          | 22.170                                                             |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições          | 783                                                             | 1.130                                                              |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros     | 12.226                                                          | 19.123                                                             |
| 7.08.03.01             | Juros                                    | 12.226                                                          | 19.123                                                             |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios         | 1.278                                                           | 1.917                                                              |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período     | 1.278                                                           | 1.917                                                              |

## Comentário do Desempenho

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

#### ***Prezados Acionistas:***

A administração da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. divulga o relatório da administração e as informações contábeis com o relatório dos auditores independentes, referente ao período findo em 31 de março de 2022. As informações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), referidos como (BR GAAP) e instruções emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O relatório deve ser lido em conjunto com as informações contábeis da Companhia e respectivas notas explicativas.

A Companhia está registrada na CVM como companhia aberta, desde 14 de setembro de 1999 e desde 01 de janeiro de 2010 está como categoria B.

A Real Ativos Imobiliários Participações Ltda. (CNPJ/MF nº 17.261.861/0001-26), empresa do grupo WTorre, controlada pela WTorre S.A. é a controladora e detentora das 59.406 ações ordinárias, nominativas, e sem valor nominal da Companhia.

#### ***Direitos Creditórios e Certificados de Recebíveis Imobiliários***

Os direitos creditórios e os certificados de recebíveis imobiliários são indexados pelo IGPM. Nos vencimentos contratuais, cuja variação acumulada em 2022 foi de 5,49% (8,26% em março de 2021), foram recebidos os direitos creditórios da Volkswagen do Brasil Ltda e liquidadas as parcelas dos certificados de recebíveis imobiliários.

#### ***Recursos Humanos***

A companhia não tem funcionários e, consequentemente, não apresenta gastos e encargos nessa rubrica.

A administração da companhia é exercida pela diretoria eleita e dentro da Lei e Estatuto Social e, conforme AGO realizada em 30 de abril de 2021, não receberão remuneração.

#### ***Pesquisas e desenvolvimento***

A companhia não realizou e não tem novos planos de investimentos para 2022.

#### ***Resultados Líquidos***

Os valores dos dividendos são apurados após o encerramento do exercício e obedecem às determinações contidas na Lei 6.404/76 e em conformidade com o artigo 31 do seu estatuto, ou seja, dos resultados apurados, são deduzidos os prejuízos acumulados e distribuídos: o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino dado pela Assembleia Geral.

## Comentário do Desempenho

### ***Desempenho***

No período findo em 31 de março de 2022 o lucro auferido foi de R\$ 1.278 (R\$ 1.917, em 31 de março de 2021).

As Demonstrações Financeiras serão apresentadas à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em atendimento à Instrução nº 480/09. O Relatório da Administração é parte integrante destas demonstrações e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas. Os valores estão expressos em milhares de reais (R\$ mil) e de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### ***Conselho de administração:***

Está composto a partir de 30 de abril de 2021 por: Luis Fernando Casari Davantel, Paulo Eduardo Moreira Torre e Renato Muscari Lobo, todos com mandatos vigentes até 30 de abril de 2023.

### ***Diretoria Administrativa:***

Está composta a partir de 30 de abril de 2021 por: Luis Fernando Casari Davantel e Rodrigo Goes Pinheiro de Carvalho Klaus, ambos com mandatos vigentes até 05 de abril de 2023.

### ***Auditores independentes***

De acordo com a Instrução CVM n. 381, de 14 de janeiro de 2003, a administração não contratou outros serviços com a empresa de auditoria externa TBRT Auditores Independentes, a qual é responsável pelo exame das informações da Companhia.

A política da companhia, quanto a não contratação de serviços não relacionados à auditoria, está embasada em princípios que preservam a independência do auditor.

### ***Declaração da Diretoria***

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as informações contábeis relativas a 31 de março de 2022.

São Paulo, 11 de maio de 2022.

---

**Notas Explicativas**

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

**Em 31 de março de 2022 e 2021**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**1 Contexto operacional**

A Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia”) domiciliada em São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 - Torre D - 24º andar, sala 94, Complexo JK, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011. Tem como objeto social:

- a) Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal (“Contrato de Comodato”) firmado em 22 de maio de 1998, com a Volkswagen do Brasil Ltda.;
- b) Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados nos créditos imobiliários e;
- c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários.

**2 Base para elaboração e apresentação das informações contábeis**

As informações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

As informações contábeis foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 03 de maio de 2022, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis.

**a. Base de mensuração**

As informações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

**b. Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional, para a preparação e a apresentação das informações contábeis da Companhia, é o Real, apresentadas em Reais mil e arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**c. Uso de estimativas e julgamentos**

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

(CNPJ: 02.643.896/0001-52)

**Notas Explicativas**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

Em 31 de março de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A preparação das informações contábeis de acordo com as normas CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, consequentemente, os resultados reais poderão divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas, bem como as provisões, são revistas de uma maneira contínua. As revisões das estimativas contábeis são reconhecidas no período e serão revisadas em quaisquer períodos futuros afetados.

**3 Resumo das principais práticas contábeis**

As práticas contábeis aplicadas estão consistentes a todos os períodos apresentados nessas informações contábeis.

**a. Resultado**

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas financeiras abrangem principalmente os juros e variações monetárias sobre os direitos creditórios, sendo reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras correspondem a juros e variações monetárias incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

**b. Caixa e equivalentes de caixa**

Nessa rubrica incluímos: saldo em espécie, conta corrente bancária e aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

**c. Instrumentos financeiros**

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, direitos creditórios e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, certificados de recebíveis imobiliários e outras dívidas.

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas**  
(CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

Em 31 de março de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através do resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros são instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

**c.1 Ativos financeiros não derivativos****i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja mantido para negociação e seja designado, como tal, no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo, por meio do resultado, a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas nestes valores de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidos no resultado do exercício.

**ii. Empréstimos e recebíveis**

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

**c.2 Passivos financeiros não derivativos****i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

Todos os passivos financeiros são reconhecidos na data de negociação, na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Os passivos financeiros são reconhecidos pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas** (CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

Em 31 de março de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**ii. Custo de transação**

Para possibilitar a colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado, foram incorridos gastos, que envolveram a contratação de uma instituição para coordenar o processo de divulgação e captação de recursos. Esses gastos estão registrados em conta redutora dos CRI (passivo circulante e não circulante) e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do contrato, com base no método do custo amortizado, considerando-se a taxa interna de retorno da operação.

**d. Imposto de Renda e Contribuição Social**

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda e a contribuição social, e são reconhecidos nas demonstrações do resultado, com base nas leis tributárias promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia juntamente com seus consultores jurídicos e assessores especialistas, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações fiscais com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelecem provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais.

**e. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, os correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

**f. Passivos contingentes**

Um passivo contingente será reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que haverá saída de recursos financeiros da Companhia. No caso de uma possível obrigação, nenhuma provisão deverá ser reconhecida, cabendo somente a divulgação. Para uma obrigação, cuja possibilidade de saída de recursos financeiros da Companhia seja remota, não haverá reconhecimento de provisão no balanço patrimonial, assim como a divulgação não será exigida.

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas** (CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

**Em 31 de março de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****4 Caixa e equivalentes de caixa**

O saldo está representado por:

| <b>Descrição</b>            | <b>31/03/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Caixa e depósitos bancários | 959               | 809               |
| Aplicações Financeiras      | 581               | 1.699             |
| <b>Saldo</b>                | <b>1.540</b>      | <b>2.508</b>      |

**5 Direitos creditórios**

São formados pelo valor presente do fluxo dos direitos creditórios relativos aos recebíveis com a Volkswagen do Brasil Ltda., referente aos galpões localizados no Município de São José dos Pinhais - PR, a findar com último vencimento em maio de 2024.

A taxa de desconto é de 12,50% ao ano e os juros são reconhecidos no resultado mensalmente.

Os direitos são atualizados pelo IGP-M/FGV, conforme Prospecto da 2ª Distribuição Pública de Certificados Recebíveis Imobiliários, página 189 parágrafo 8.2.

A indenização anual, por eventual resíduo inflacionário verificado no período, é apurada mensalmente pelo índice contratual IGP-M (FGV) vencíveis anualmente. As liquidações, após vencimentos, incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa de 5% (Prospecto - página 194 e 197, parágrafo 8.4.1 e 8.9).

O saldo dos recebíveis em 31 de março de 2022 totalizam R\$ 171.927 (R\$177.299 em dezembro de 2021). Os saldos lastreiam os 2 anos e 2 meses remanescentes da 2ª emissão dos CRI's.

| <b>Descrição</b>     |                  |                               | <b>31/03/2022</b> |                       |                | <b>31/12/2021</b> |                       |                |
|----------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Credor</b>        | <b>Descrição</b> | <b>Vencimento do Contrato</b> | <b>Circulante</b> | <b>Não Circulante</b> | <b>Total</b>   | <b>Circulante</b> | <b>Não Circulante</b> | <b>Total</b>   |
| Volkswagen do Brasil | 2ª emissão       | 15/06/24                      | 83.330            | 88.597                | 171.927        | 81.354            | 95.945                | 177.299        |
| <b>Total</b>         |                  |                               | <b>83.330</b>     | <b>88.597</b>         | <b>171.927</b> | <b>81.354</b>     | <b>95.945</b>         | <b>177.299</b> |

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas** (CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

**Em 31 de março de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As parcelas dos direitos creditórios têm o seguinte cronograma de recebimento:

| <b>Vencimento</b> | <b>2022</b>   | <b>2023</b>   | <b>2024</b>   | <b>Total</b>   |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Circulante        | 63.632        | 19.698        | -             | <b>83.330</b>  |
| Não circulante    | -             | 56.955        | 31.642        | <b>88.597</b>  |
| <b>Total</b>      | <b>63.632</b> | <b>76.653</b> | <b>31.642</b> | <b>171.927</b> |

**6 Créditos fiscais e outros ativos**

O saldo está representado por:

| <b>Descrição</b>        | <b>31/03/2022</b> | <b>31/12/2021</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Outros créditos fiscais | 515               | 6                 |
| <b>Total</b>            | <b>515</b>        | <b>6</b>          |

**7 Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's****2º Emissão**

Em 3 de março de 2008, houve a 2º emissão, com a emissão de 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) nominativos e escriturais, com subscrição pública e série única, perfazendo um total de R\$101.922. A captação dos recursos ocorreu em 18 de abril de 2008.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão lastreados até o último vencimento, o qual será em 17 de junho de 2024, pelos direitos creditórios conforme mencionado na Nota Explicativa nº5.

O saldo é corrigido anualmente e apropriado mensalmente na contabilidade a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas e juros de 9,20% a.a., conforme Prospecto da 2º Distribuição Pública de Certificados Recebíveis Imobiliários, página 150 parágrafo 2.15.

Os administradores da Companhia, não constituíram garantias para o CRI da 2ª Emissão, no entanto, conforme já exposto no prospecto a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a emissão.

O agente fiduciário destes CRI's é a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas** (CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

**Em 31 de março de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

No quadro a seguir, resumimos os principais dados das emissões e cronograma de pagamentos dos CRI's que juntamente com a leitura dos fluxos de recebimentos dos direitos creditórios (nota explicativa nº 5), demonstram que serão suficientes nas liquidações.

**a) Quadro resumo da emissão:**

| Descrição          | Emissão | Encargos Financeiros a.a. | Data de emissão | Próximo Vencimento | Último Vencimento | 31/03/2022    |                |                | 31/12/2021    |                |                |
|--------------------|---------|---------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                    |         |                           |                 |                    |                   | Circulante    | Não Circulante | Total          | Circulante    | Não Circulante | Total          |
| Audi - PR          | 2º      | 9,2 % + IGPM              | 03/03/2008      | 18/04/2022         | 17/06/2024        | 76.947        | 81.132         | 158.079        | 75.124        | 89.311         | 164.435        |
| Custo de Transação |         |                           |                 |                    |                   | (20)          | (21)           | (41)           | (27)          | (32)           | (59)           |
| Saldo              |         |                           |                 |                    |                   | <b>76.927</b> | <b>81.111</b>  | <b>158.038</b> | <b>75.097</b> | <b>89.279</b>  | <b>164.376</b> |

**b) Cronograma de pagamentos**

| Ano                   | 2022          | 2023          | 2024          | Custo de Transação | Total          |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>     | 58.758        | 18.189        | -             | (20)               | <b>76.927</b>  |
| <b>Não circulante</b> | -             | 56.169        | 24.963        | (21)               | <b>81.111</b>  |
| <b>Total</b>          | <b>58.758</b> | <b>74.358</b> | <b>24.963</b> | <b>(41)</b>        | <b>158.038</b> |

**8 Obrigações fiscais e outros**

| Descrição                                      | 31/03/2022   | 31/12/2021   |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| IRPJ e CSLL sobre o lucro (a)                  | 649          | 150          |
| Pis e Cofins sobre receita financeira e outros | 32           | 30           |
| Antecipação de recebíveis                      | 866          | 791          |
| Fornecedores                                   | 49           | 37           |
| <b>Total</b>                                   | <b>1.596</b> | <b>1.008</b> |

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas** (CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

Em 31 de março de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**a) Reconciliação da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social**

| Descrição                                                   | 31/03/2022   | 31/12/2021     |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social   | 1.927        | 8.565          |
| (+) Adições permanentes                                     |              |                |
| <b>Base fiscal IRPJ e CSLL</b>                              | <b>1.927</b> | <b>8.565</b>   |
| <b>(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa</b> |              |                |
| <b>Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL</b>                     | <b>1.927</b> | <b>8.565</b>   |
| <b>Imposto de renda</b>                                     | <b>(476)</b> | <b>(2.117)</b> |
| <b>Contribuição social s/lucro líquido</b>                  | <b>(173)</b> | <b>(771)</b>   |
| <b>Impostos correntes</b>                                   | <b>(649)</b> | <b>(2.888)</b> |

**9 Outros passivos**

Em 27 de setembro de 2021, a Companhia emitiu a nota promissória nº 001 à empresa PMG Investimentos Ltda. pelo valor de R\$ 5.282, com vencimento em 31 de maio de 2024, data prevista para recebimento da última parcela do Direito Creditório. Sobre essa transação incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,5% a.a. e atualização mensal pela variação do IGPM, tendo como garantia a alienação das ações que a empresa Real Ativos possui da Companhia.

| Credor                  | Encargos Financeiros a.a. | Data de emissão | Data de Vencimento | 31/03/2022 |                |              | 31/12/2021 |                |              |
|-------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|------------|----------------|--------------|------------|----------------|--------------|
|                         |                           |                 |                    | Circulante | Não Circulante | Total        | Circulante | Não Circulante | Total        |
| PMG Investimentos Ltda. | 8,5 % + IGPM              | 27/09/21        | 31/05/2024         | -          | 5.828          | 5.828        | -          | 5.436          | 5.436        |
| <b>Saldo</b>            |                           |                 |                    | <b>-</b>   | <b>5.828</b>   | <b>5.828</b> | <b>-</b>   | <b>5.436</b>   | <b>5.436</b> |

**10 Patrimônio Líquido**

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 59 e está representado por 59.406 ações ordinárias, nominativas, e sem valor nominal e que, atualmente, são integralmente detidas pela Real Ativos Imobiliários e Participações Ltda.

| Acionista                                   | Participação | Qtde. de ações em unidades |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Real Ativos Imobiliários Participações Ltda | 100,00%      | 59.406                     |
|                                             |              | <b>59.406</b>              |

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas** (CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

**Em 31 de março de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****Dividendos**

Em 2021, a Companhia possuía saldo de R\$ 3.245 a pagar em relação aos dividendos distribuídos.

Durante o primeiro trimestre de 2022, ocorreram liquidações no montante de R\$ 1.750, restando assim o saldo de R\$ 1.495 a pagar em relação aos dividendos distribuídos.

Quadro resumo das movimentações dos dividendos distribuídos:

| <b>Movimentação</b> | <b>Distribuídos</b> | <b>Pagamentos</b> | <b>Saldos a pagar</b> |
|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Exercício 2020      | 3.742               | 2.247             | 1.495                 |
| <b>Total</b>        | <b>3.742</b>        | <b>2.247</b>      | <b>1.495</b>          |

**11 Despesas administrativas**

As despesas administrativas estão representadas por:

| <b>Descrição</b>                                 | <b>31/03/2022</b> | <b>31/03/2021</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Despesas com amortização dos custos de transação | (18)              | (32)              |
| Serviços prestados terceiros                     | (42)              | (26)              |
| Outros impostos e taxas                          | (16)              | (4)               |
| <b>Total</b>                                     | <b>(76)</b>       | <b>(62)</b>       |

**12 Resultado financeiro**

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

| <b>Receitas Financeiras</b>                                   | <b>31/03/2022</b> | <b>31/03/2021</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Juros s/ direitos creditórios                                 | 727               | 989               |
| Variação monetária s/ direitos creditórios                    | 13.598            | 21.286            |
| Outras                                                        | (67)              | (144)             |
| <b>Total Receitas Financeiras</b>                             | <b>14.258</b>     | <b>22.131</b>     |
| <b>Despesas Financeiras</b>                                   |                   |                   |
| Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários              | (1.176)           | (1.634)           |
| Variação monetária s/ certificados de recebíveis imobiliários | (10.657)          | (17.489)          |
| Outras                                                        | (422)             | (50)              |
| <b>Total Despesas Financeiras</b>                             | <b>(12.255)</b>   | <b>(19.173)</b>   |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>                           | <b>2.003</b>      | <b>2.958</b>      |

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas** (CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

Em 31 de março de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**13 Instrumentos financeiros****a. Gerenciamento de riscos**

A Administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

- i. **Risco de mercado:** relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI;
- ii. **Risco de crédito:** relacionado com a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar o risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas;
- iii. **Risco de liquidez:** considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos;
- iv. **Pré-pagamentos:** o risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

**b. Análise de sensibilidade**

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, os administradores confirmam que a Companhia não está exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas informações contábeis.

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.****Notas Explicativas** (CNPJ: 02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

**Em 31 de março de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRI's - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos Direitos Creditórios tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da Companhia.

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente em efeitos compensáveis para a Companhia.

**c. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros**

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas informações contábeis em 31 de dezembro de 2021, assim como, não realizou operações com derivativos financeiros.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

**i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Estão classificadas neste grupo as operações de caixa e equivalentes de caixa, os quais incluem as aplicações financeiras mantidas para administração do caixa corrente da Companhia. Os valores contabilizados estão registrados pelo seu valor justo, os quais são equivalentes ao custo atualizado e aproximam-se dos valores esperados de realização.

**ii. Empréstimos e recebíveis**

Os demais ativos financeiros incluem, contratos de mútuos e demais recebíveis, os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

(CNPJ: 02.643.896/0001-52)

**Notas Explicativas**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

Em 31 de março de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

Empréstimos e financiamentos, instrumentos de dívida e outras obrigações a pagar estão classificados e registrados ao custo amortizado.

**14 Transações com partes relacionadas**

Em 31 de março de 2022 a Companhia possuía, de transações com partes relacionadas, dividendos a pagar no valor de R\$ 1.495.

A Companhia não possui plano de opção de ações a administradores, empregados ou pessoas naturais que lhe prestem serviços, às empresas sob seu controle.

**15 Outras Informações****a. Demandas judiciais**

A Companhia não possui qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, conforme seus assessores jurídicos, não há contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável - passível de provisão, ou perda possível - passível de divulgação.

**b. Seguros**

O contrato de comodato modal junto à Volkswagen do Brasil, por meio de cláusulas contratuais especificadas, obriga a Volkswagen a contratar seguro do imóvel e outros lucros cessantes.

A renovação do seguro encontra-se em negociação com a empresa Zurich Minas Brasil Seguros S/A, conforme a apólice 01969190101, que corresponde ao período de vigência de 31/12/2021 até 31/12/2022.

A Administração da Companhia julgou que as importâncias seguradas e os prazos de vigência que estão sendo negociados são suficientes para cobrir possíveis sinistros. A escolha dos riscos, respectivas coberturas, suficiência da cobertura e verificação das apólices não fazem parte do escopo de revisão dos auditores externos.

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

(CNPJ: 02.643.896/0001-52)

**Notas Explicativas**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis

Em 31 de março de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**16 Outras informações**

Em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, em relação aos impactos causados pela pandemia COVID-19, até o presente momento, a Companhia não identificou nenhuma alteração operacional, ou econômico-financeiro em suas atividades.

**17 Eventos subsequentes**

Até a data de aprovação dessas demonstrações contábeis não ocorreram eventos subsequentes relevantes.

**Luis Fernando Casari Davantel**  
Diretor de Relações com Investidores

**Rodrigo Goes P. de Carvalho Klaus**  
Diretor Presidente

**Carolina Teixeira de Freitas Ohata**  
Contadora CRC 1 SP-257.066/O-1

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas  
REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a “Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento

Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de

Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de qualquer fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

#### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas de maneira consistente, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Auditoria e revisão das demonstrações contábeis anteriores

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 31 de março de 2021, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, e aos

balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2021 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 10 de maio de 2021 e 08 de março de 2022, respectivamente, sem ressalvas.

São Paulo, 11 de maio de 2022

TBRT - ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES  
CRC 2SP021239/O-9  
NIVALDO SABURO YAMAMOTO  
CONTADOR CRC 1SP195282/O-9

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
CNPJ nº 02.643.896/0001-52 – NIRE 35.300.172.043

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2022, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 11 de maio de 2022.

Luis Fernando Casari Davantel  
Diretor de Relações com Investidores

Rodrigo Góes Pinheiro de Carvalho Klaus  
Diretor Presidente

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
CNPJ nº 02.643.896/0001-52 – NIRE 35.300.172.043

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expresso no parecer dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2022, emitido nesta data.

São Paulo, 11 de maio de 2022.

Luis Fernando Casari Davantel  
Diretor de Relações com Investidores

Rodrigo Góes Pinheiro de Carvalho Klaus  
Diretor Presidente