

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DAS
SÉRIES 1ª E 2ª - CÓDIGOS IF Nº 22K1159009 E
22K159081

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª E 2ª - CÓDIGOS IF Nº 22K1159009 E 22K159081

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado da 5ª Emissão das Séries 1ª e 2ª - Códigos IF nº 22K1159009 e 22K159081
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da 5ª Emissão das Séries 1ª e 2ª - Códigos IF nº 22K1159009 e 22K159081 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Octante Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes Notas Explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e alterações posteriores, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, a qual descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97, e alterações posteriores, e do artigo 50º da Resolução CVM nº 60/21, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras correspondentes

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2, às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2024, as quais tratam da reapresentação das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2023, que foram por nós auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 17 de junho de 2024 sem qualificação, que ora estão sendo reapresentadas pelo fato de a administração ter revisado e conciliado os saldos e ter identificado diferenças e ajustes necessários para melhor refletir aquelas demonstrações financeiras. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Estruturação, lastro e custódia de recebíveis imobiliários e emissão dos certificados de recebíveis imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5 e 6, no contexto de suas operações normais, a Securitizadora estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários ("Recebíveis imobiliários com regime fiduciário"), os quais não possuem câmara de liquidação, ou mesmo um mercado organizado de negociação que permita o controle e lastro, aos certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"), veiculados com regime fiduciário. Não obstante, a Securitizadora também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário. Devido à relevância destes assuntos, considerando as operações descritas e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, definimos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Securitizadora e efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, focando as condições determinadas e se estas foram refletidas nos registros contábeis;
- Verificação do lastro dos recebíveis imobiliários;
- Verificação da custódia dos recebíveis imobiliários e CRIs emitidos;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros, analisando a titularidade dos ativos ao Patrimônio Separado;
- Comparação das premissas previstas nos investimentos registrados, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício; e
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Patrimônio Separado sobre os recebíveis imobiliários a receber e os certificados de recebíveis imobiliários a pagar, assim como a correta mensuração e contabilização, bem como as e divulgações relacionadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3, o valor recuperável dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário detidos pelo Patrimônio Separado é determinado quando existe evidência provável de que esse não será capaz de receber os valores devidos, evidência esta que contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação e análise das premissas utilizadas na mensuração de eventuais perdas, considerando histórico de pagamentos, liquidação futura e garantias;
- Avaliação, quando aplicável, do registro de perdas estimadas e premissas utilizadas; e
- Avaliação das adequadas divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a realização e recuperação dos recebíveis imobiliários, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A Administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/97, e alterações posteriores, e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 9.514/97, e alterações posteriores, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Securitizadora; e
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

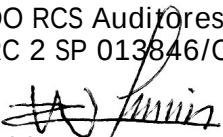
Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1


Waldemar Namura Junior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DAS 1ª E 2ª SÉRIES - CRI - IF Nº 22K1159009 E 22K1159081
Administrado por Octante Securitizadora S.A.
Balço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Nota Explicativa	31/12/2024	31/12/2023 Reapresentado	PASSIVO	Nota Explicativa	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	511	210	Obrigações por emissão CRI com regime fiduciário	6	7.576	7.277
Direitos Creditorios - Recebíveis com regime fiduciário	5	7.598	7.522	Outras Obrigações	8	533	241
Total do Ativo Circulante		8.109	7.732	Total do Passivo Circulante		8.109	7.518
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Direitos Creditorios - Recebíveis com regime fiduciário	5	8.310	15.950	Obrigações por emissão CRI com regime fiduciário	6	8.310	16.164
Total do Ativo Não Circulante		8.310	15.950	Total do Passivo Não Circulante		8.310	16.164
TOTAL DO ATIVO		16.419	23.682	TOTAL DO PASSIVO		16.419	23.682

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DAS 1ª E 2ª SÉRIES - CRI - IF Nº 22K1159009 E 22K1159081

Administrado por Octante Securitizadora S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
	Explicativa		Reapresentado
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre direitos creditórios	5	3.240	5.115
Total das receitas da intermediação financeira		3.240	5.115
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros s/ Emissões dos CRI	6	(3.246)	(5.121)
Total das despesas da intermediação financeira		(3.246)	(5.121)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		(6)	(6)
OUTRAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
OUTRAS DESPESAS			
Outras despesas administrativas	10	(366)	(251)
Total de outras receitas/(despesas) operacionais		(366)	(251)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	10	-	251
Despesas financeiras	10	-	(61)
Total do resultado financeiro		-	190
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		372	67
RESULTADO LIQUIDO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DAS 1ª E 2ª SÉRIES - CRI - IF Nº 22K1159009 E 22K1159081

Administrado por Octante Securitizadora S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - Método Direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Pagamentos custos e despesas	10	(364)	(250)
Rendimentos	10	-	251
Taxas e impostos	10	-	(61)
Despesas bancárias	10	(2)	(1)
Fundo de Reserva		51	-
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		<u>(315)</u>	<u>(61)</u>
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Recebimento Carteira	5	10.804	11.710
Recebimento Carteira (Garantia)		613	(1.061)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		<u>11.417</u>	<u>10.649</u>
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) - Juros	6	(3.236)	(6.662)
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) - Amortização	6	(7.565)	(5.040)
CAIXA LÍQUIDO USADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		<u>(10.801)</u>	<u>(11.702)</u>
AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>301</u>	<u>(1.114)</u>
DISPONIBILIDADES - NO INÍCIO DO EXERCÍCIO		<u>210</u>	<u>1.324</u>
DISPONIBILIDADES - NO FINAL DO EXERCÍCIO		<u>511</u>	<u>210</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

A 1ª e 2ª séries da 5ª emissão de CRI (“Certificados de Recebíveis Imobiliários”) da Octante Securitizadora S.A., que tem como registro CETIP nº 22K1159009 e 22K1159081 ocorreu em 22 de novembro de 2022 cujo objetivo foi a aquisição de contrato de cessão que tem como cedente Mamma Jamma. A 1ª série é composta por 18.000 (dezoito mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais) totalizando R\$ 18.000 (dezoito milhões de reais). A 2ª série é composta por 12.000 (doze mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais) totalizando R\$ 12.000 (doze milhões de reais). Os direitos creditórios da operação são constituídos por CCI cedidas em regime fiduciário.

A Emissão possuía o vencimento em outubro de 2027. Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 11 de setembro de 2023, foi deliberada a retenção do valor de R\$ 2.040 (dois milhões e quarenta mil reais) e amortização extraordinária desse valor, assim mudando a curva de juros. A Emissão atualizou o vencimento para fevereiro de 2027 das séries da 1ª remunerada em Taxa DI+5%, e a 2ª remunerada em Taxa DI+7,5%.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- (a) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios
Não há previsão de revolvência na operação.
- (b) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos
Não há previsão de utilização de derivativos na operação.
- (c) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício
Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRI em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito das CCIs. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

2.1. Bases de apresentação

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis do patrimônio separado foram elaboradas e estão sendo apresentadas em cumprimento à instrução nº 60 da Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”) e atendemos propósitos específicos da referida instrução.

A Administração do patrimônio separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração do patrimônio separado na sua gestão.

2.1.2. Bases de mensuração

As demonstrações contábeis são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. O patrimônio separado elabora suas demonstrações contábeis, exceto as demonstrações de fluxo de caixa, utilizando a contabilização pelo regime de competência.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

2.1.3. Moeda funcional

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), usando a moeda funcional (moedado ambiente econômico primário em que o patrimônio separado opera). Ao definir a moeda funcional do patrimônio separado a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional e deapresentação do patrimônio separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial.

Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revisadas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

2.1.5. Reapresentação das demonstrações contábeis

A Administradora do Patrimônio Separado está reapresentando as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e saldo de abertura em 1º de janeiro de 2024 em função da correção de datas de juros e amortização do lastro. Esses ajustes estão sendo apresentados retroativamente em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e produziram os seguintes impactos nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado em relação aos valores anteriormente apresentados:

Balanco patrimonial	31/12/2023	Ajustes	31/12/2023 (Reapresentado)
Ativo circulante			
Direitos Creditórios - Recebíveis com regime fiduciário	7.227	295	7.522
Ativo não circulante			
Direitos Creditórios - Recebíveis com regime fiduciário	16.164	(214)	15.950
Total do ativo	23.391	81	23.472
Passivo circulante			
Outras Obrigações	210	31	241
Total do passivo	210	31	241
Demonstração do resultado			
Receitas da intermediação financeira			
Direitos Creditórios - Recebíveis com regime fiduciário	5121	(6)	5115
Resultado bruto da intermediação financeira	-	(6)	(6)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	61	6	67
---	----	---	----

3. Políticas contábeis materiais
As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração dessas demonstrações contábeis são as seguintes:
- 3.1. Apuração do resultado
As receitas, custos e despesas são contabilizados pelo regime de competência, incluindo o efeito das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.
- 3.2. Caixa e equivalentes de caixa
Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.
- 3.3. Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado
Compreendem as aplicações financeiras realizadas pela Securitizadora. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.
São classificados como mantidos para negociação, se forem: (i) adquiridos ou incorridos principalmente para a finalidade de venda ou de recompra em prazo muito curto; (ii) no reconhecimento inicial é parte de carteira de instrumentos financeiros identificados que são gerenciados em conjunto e para os quais existe evidência de modelo real recente de tomada de lucros a curto prazo; ou (iii) derivativo (exceto no caso de derivativo que seja contrato de garantia financeira ou um instrumento de hedge designado e eficaz); e/ou (b) no momento do reconhecimento inicial ele é designado pelo patrimônio separado pelo valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente.
- 3.4. Perda Estimada para Crédito de Liquidação Duvidosa (PECLD)
Compreendem valor estimado dos recebíveis cujo risco de sua liquidação é identificado. É registrada quando há evidência objetiva de que o referido recebível não será performado em todo seu valor devido em seu prazo original de vencimento. A estimativa de perda é reconhecida na demonstração do resultado, assim como suas reversões.
- 3.5. Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado
São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

3.6. Passivos financeiros

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis dos credores, cujo repasse é realizado pela Securitizadora ao Patrimônio Separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do Patrimônio Separado incluem contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar e emissões de debêntures. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

3.7. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Patrimônio Separado e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Patrimônio Separado 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.

3.8. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que o Patrimônio Separado questiona a inconstitucionalidade de impostos ou tributos.

3.9. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.10. Resolução CVM nº 60/2021 – Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários

Essa norma, dentre outras disposições, visa regulamentar e padronizar a divulgação das demonstrações contábeis relacionadas a securitização de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários, cuja vigência iniciou-se 90 dias a partir da publicação da resolução, que ocorreu em 23 de dezembro de 2021.

Em decorrência dessa resolução, o Patrimônio Separado apresenta as demonstrações contábeis fiduciárias de forma individualizada e entrega à CVM na data em que são colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 90 dias do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas do relatório do auditor independente.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, pode ser conciliado com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	511	210
Total	511	210

(i) Montante é composto por aplicações financeiras em fundo soberano Brad Corp FIC FI Renda Fixa Ref DI Fed Ext com liquidez imediata, realizadas junto ao Banco Bradesco S.A. e taxa de remuneração de 92,6% do CDI. Conforme CPC 46, a aplicação financeira em questão é considerada nível 1 devido ao seu alto nível de liquidez.

5. Direitos creditórios – Recebíveis imobiliários com regime fiduciário

Informações sobre os direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos

Os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à 5ª Emissão das 1ª e 2ª Séries (i) encontram-se identificados e possuem seus principais termos e condições descritos no Termo de Securitização e Cessão Fiduciária, em consonância com o artigo 23 da Lei nº 11.076/04 e (ii) constituem Patrimônio Separado, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, nos termos previstos pela Lei nº 9.514 e pela Lei nº 11.076. Créditos Imobiliários são decorrentes das Notas Comerciais, que são lastro dos CRIs.

Movimentação dos Direitos Creditórios

1ª Série da 5ª Emissão

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Anterior	14.082	18.038
Recebimento direitos creditórios	(1.827)	(2.930)
Recebimento Amortização	(4.539)	(3.936)
Juros sobre direitos creditórios (Atualização)	1.828	2.910
Total	9.544	14.082

2ª Série da 5ª Emissão

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Anterior	9.390	12.029
Recebimento direitos creditórios	(1.412)	(2.220)
Recebimento Amortização	(3.026)	(2.624)
Juros sobre direitos creditórios (Atualização)	1.412	2.205
Total	6.364	9.390

Total	15.908	23.472
-------	--------	--------

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Principais características:

NC 1ª SÉRIE

Prazo de vencimento:	29/10/2027 (vecimento anterior em fevereiro de 2027)
Valor da série atualizado:	R\$ 9.544
Taxa de juros efetiva:	CDI + Spread de 5%
Indexador:	CDI
Pagamento de juros:	MENSAL
Cronograma de amortização:	O pagamento da amortização é feita mensalmente, teve inicio em 30 de maio de 2023

NC 2ª SÉRIE

Prazo de vencimento:	29/10/2027 (vecimento anterior em fevereiro de 2027)
Valor da série atualizado:	R\$ 6.364
Taxa de juros efetiva:	CDI + Spread de 7,5%
Indexador:	CDI
Pagamento de juros:	ANUAL
Cronograma de amortização:	O pagamento da amortização é feita mensalmente, teve inicio em 30 de maio de 2023

a) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está representada abaixo:

	31/12/2024	31/12/2023
A vencer		
Até 360 dias	7.598	7.522
Acima de 361 dias	8.310	15.950
Total a vencer	15.908	23.472

b) Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa

A avaliação da necessidade de alterações na PECLD é realizada trimestralmente. Seguimos os seguintes princípios e avaliamos.

i) Perda histórica – consideramos PECLD de 100% do recebível caso haja atraso acima de 30 dias em qualquer parcela do título;

ii) Risco de crédito do devedor – Avaliação das demonstrações contábeis do devedor observando indicadores e outras informações que possam indicar risco de crédito futuro.

iii) Monitoramento do setor – Acompanhamos a performance do setor e do devedor inserido no mesmo com o objetivo de identificar situação que possa indicar risco de liquidação do recebível.

Não identificamos necessidade de provisão.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

c) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os recursos provenientes do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos seus respectivos Devedores deverão ser realizados direta e automaticamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Bradesco S.A. ("BancoLiquidante"), sob nº 5768-1 e agência 3396-0 ("Conta Centralizadora"), movimentada exclusivamente pela Securitizadora e destinada aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI, inclusive a de pagamento de Despesas e Despesas Extraordinárias, caso o Devedor não o faça diretamente, depende do adimplemento pelo Devedor das obrigações pecuniárias assumidas nas CCI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das CCIs pelo Devedor, em tempo suficiente para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Não há quaisquer garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das CCIs e/ou excussão da Cessão Fiduciária terão um resultado positivo aos titulares do CRI, e mesmo nesse caso, não se pode garantir seja suficiente para a integral quitação dos valores devidos pelos Devedor de acordo com as CCIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações perante os titulares do CRI.

d) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação. A estrutura da operação prevê pagamentos mensais dos direitos creditórios aliados ao pagamento de juros e possível amortização antecipada dos certificados de recebíveis. Desta forma, não há impacto relevante sobre a operação.

e) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve aquisição de direitos creditórios.

6. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) com regime fiduciário

Informações sobre o passivo da emissão – Certificados de recebíveis do imobiliário (CRI)

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DAS 1ª E 2ª SÉRIES - CRI - IF Nº 22K1159009 E 22K1159081
(Administrado por Octante Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

a) Valores relativos a cada série e às suas respectivas características

	1ª Série	2ª Série
Cód. Negociação	22K1159009	22K1159081
Cód. ISIN	BROCTSCRI0A3	BROCTSCRI0B1
Data da emissão	22/11/2022	22/11/2022
Local da emissão	São Paulo/SP	São Paulo/SP
Qtde. de CRI	18.000	12.000
Data de vencimento	29/10/2027	29/10/2027
Valor unitário do CRI	529,53406452	529,58351210 (i)
Valor atualizado dos certificados	9.531	6.355
Remuneração	CDI + 5 % a.a.	CDI + 7,5% a.a.
Amortização	Amortização mensal 1,8515% de 30/05/2023 a 29/10/2027	Amortização mensal 1,8515% de 30/05/2023 a 29/10/2027

Composição da emissão
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os saldos da emissão somava:

<u>1ª Série da 5ª Emissão</u>		
Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Anterior	14.065	18.013
Juros emissão – (Atualização)	1.833	2.913
(-) Juros Pagos	(1.827)	(2.926)
(-) Pagamento Amortização	(4.539)	(3.935)
Total	9.532	14.065
 <u>2ª Série da 5ª Emissão</u>		
Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Anterior	9.376	12.009
Juros emissão – (Atualização)	1.413	2.208
(-) Juros Pagos	(1.409)	(2.217)
(-) Pagamento Amortização	(3.026)	(2.624)
Total	6.354	9.376
Total	15.886	23.441

- b) Não utilização de receita fiduciária
A emissora não auferir receitas sobre a emissão, exceto pela taxa de administração mensal. Logo, impactos positivos, como receita de aplicações financeiras e juros recebidos no pagamento de lastros são repassados aos cedentes ao final da operação. Dessa forma, as séries recebem impacto negativo, como a PECLD, e impacto positivos ao qual foi exemplificado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

c) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis do imobiliário (CRI) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições na Lei nº 14.430/22 e com a Resolução CVM nº 60; e (ii) constituem Patrimônio Separado, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista.

As deliberações em Assembleia Geral são formadas por titulares de certificados de recebíveis do imobiliário (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na respectiva assembleia.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), são excluídos os certificados de recebíveis do imobiliário (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Em conexão com o exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, confirmamos que não foi celebrada Assembleia Especial de Investidores, nos termos da cláusula 28º parágrafo único da Resolução CVM nº 60, durante o exercício supracitado. Diante o exposto, não ocorreram alterações oriundas de deliberação em assembleia.

7. Classificação de risco da emissão

Não houve contratação de agência classificadora de risco para a emissão.

8. Outras obrigações

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo com outras obrigações refere-se ao fundo de despesas para pagamento de despesas e/ou custos que são reembolsados no montante de R\$ 533 (R\$ 241 em 31 de dezembro de 2023).

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

9. Principais prestadores de serviços

Natureza do Serviço	Empresas	31/12/2024	31/12/2023
Assessoria Contábil / Auditoria	C&S	14	6
Honorários advocatícios	VBSO	49	52
Publicidade e Propaganda	GB Publicidade	-	8
Cartórios		86	-
Despesas de Softwares	Akrual	2	-
Despesas Bancárias	Banco Bradesco	4	5
Gestão de Carteiras	Octante Securitizadora	124	66
Escrituração de Emissão	Octante Securitizadora	-	30
Custo Cetip	B3	10	8
Agente Fiduciários	Oliveira Trust DTVM	4	60
Custodia	Vótx DTVM	38	9
Consultoria		35	-
Correios		-	1
Taxa de Registro	Vótx DTVM	-	1
Sucess Fee	Octante Securitizadora	-	5
		366	251

10. Auditores Independentes

Em atendimento às normas emandas pela CVM, a Companhia, Octante Securitizadora S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situada na Rua Beatriz, nº 226, inscrita noCNPJ/MF sob o nº 12.139.922/0001-63, no exercício, não contratou e nem teve serviços prestados pela empresa BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. relacionados a este Patrimônio Separado por ele administrado, que não o serviço de exame de suas demonstrações contábeis. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor,de acordo com os critérios internacionalmente aceitos.

11. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes após 31 de dezembro de 2024 até a aprovação das demonstrações contábeis que requeressem ajuste de divulgação

12. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria e sua emissão foi autorizada em 31 de março de 2025.
