

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**PLANETA SECURITIZADORA S.A.
4ª EMISSÃO 24ª SÉRIE**

**31 DE DEZEMBRO DE 2021
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado

Aos Administradores e Acionistas da
Planeta Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do patrimônio separado da Planeta Securitizadora S.A. ("Companhia"), referente a Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "certificado") de Emissão 0004 e Série(s) 024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do patrimônio separado da Planeta Securitizadora S.A., referente a Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "certificado") de Emissão 0004 e Série(s) 024 em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, para atendimento ao requerido nos termos da Instrução ICVM 600

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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional e 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.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, para atendimento ao requerido nos termos da Instrução CVM 600 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras do patrimônio separado, 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 financeiras.

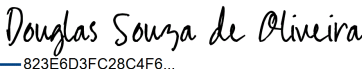
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos 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 da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance, da época dos trabalhos de auditoria planejados 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 2022

Mazars Auditores Independentes
CRC 2SP023701/O-8

DocuSigned by:

823E6D3FC28C4F6...
Douglas Souza Oliveira
Sócio
Contador CRC nº 1 SP 191325/O-0

Planeta Securitizadora S.A.

Balanço patrimonial

Patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª

Em 31 de dezembro

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

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante			
Aplicações financeiras	4	4	2.671
Contas a receber	5	22.494	18.574
Total do Ativo Circulante		22.498	21.245
Não circulante			
Contas a receber	5	5.053	15.637
Total do ativo não circulante		5.053	15.637
Total do ativo		27.551	36.882
Passivo e patrimônio líquido	Nota	2021	2020
Circulante			
Contas a pagar		-	1
Certificados de recebíveis imobiliários - Sêniores	6	13.984	10.760
Certificados de recebíveis imobiliários – juros a pagar sêniores	6	62	70
Total do passivo circulante		14.046	10.831
Não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários - Sêniores	6	13.501	23.382
Total do passivo circulante		13.501	23.382
Patrimônio líquido emissão			
Fundo de reserva	11	4	2.671
Residual operação	11	-	(2)
Total do patrimônio líquido		4	2.669
Total do passivo e patrimônio líquido		27.551	36.882

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Planeta Securitizadora S.A.

Demonstração dos resultados
Patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de operação de securitização	12	7.716	8.701
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de captação	13	(7.752)	(8.771)
Outras receitas/despesas operacionais			
Total		(7.752)	(8.771)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(36)	(70)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	14	42	71
Despesas financeiras	14	(6)	(1)
Total		36	70
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Planeta Securitizadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto
Patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de carteira	8.979	9.799
Recebimento fundo de reserva	2.762	(5.551)
Pagamentos contas a pagar	(29)	(22)
Juros pagos	<u>(2.674)</u>	<u>(2.513)</u>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>9.038</u>	<u>1.713</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	<u>(11.705)</u>	<u>(1.611)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	<u>(11.705)</u>	<u>(1.611)</u>
Redução (aumento) líquida (a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.667)</u>	<u>102</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.671	2.569
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>4</u>	<u>2.671</u>
Redução (aumento) líquida(o) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.667)</u>	<u>102</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A 4ª emissão 24ª séries foi emitida em 20 de abril de 2011, cujo objetivo foi a aquisição de direitos creditórios advindos de compromisso de venda e compra cedidos por PLAZA MACAÉ S.A., MACAÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, e tem como devedora MACAÉ PARTICIPAÇÕES SPE S.A.

Para a 24ª série foram emitidos 42 (quarenta e dois) certificado de recebíveis imobiliário (CRI), cujo valor nominal unitário da 24ª série é de R\$ 1.010.017,04 (um milhão, dez mil, dezessete reais e quatro centavos), totalizando R\$ 42.420.715,78 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos). O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação e o valor de aquisição é de R\$ 42.420.715,78 (quarenta e dois milhões quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos).

A emissão é composta por 1 (uma) única série sendo a 24ª série com prazo de vencimento 20 de abril de 2023.

(a) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

Não há previsão de revolvência de créditos para esta operação.

(b) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

Não há utilização de derivativos para esta 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

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) contam com as seguintes garantias:

(i) Fundo de reserva

Será constituído um Fundo de Reserva, na Conta Vinculada, para fazer frente aos pagamentos dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's). Quando do pagamento do Valor da Cessão, a Emissora, a qual as Cedentes desde já expressamente autorizam, reterá o percentual de 100% (cem por cento) relativos às próximas 3 (três) parcelas do fluxo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's): incluído juros, principal e correção monetária ("Razão Mínima"), para fazer frente às Obrigações Garantidas durante todos os meses da Operação. O Fundo de Reserva será inicialmente constituído pelo montante relativo às próximas 3 (três) parcelas do fluxo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's), retirados, proporcionalmente, do Valor da Cessão a ser pago pela Emissora e será recomposto, se for o caso, mensalmente.

(ii) Regime fiduciário

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários as CCI e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e as contas relacionadas às Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's). Os Créditos Imobiliários as CCI e suas Garantias, sob Regime Fiduciário, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

(iii) Cessão fiduciária

Cessão fiduciária da totalidade dos Recebíveis Locatícios de titularidade de Plaza Macaé e da Macaé Participações, formalizada, por meio do instrumento particular de cessão fiduciária de Recebíveis Locatícios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20 de abril de 2011, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Companhias por Ações e dos Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e para atendimento ao requerido nos termos da Instrução IICVM 600, art. 34, que determina a apresentação de demonstrações financeiras individuais para cada patrimônio separado não consolidado nas demonstrações financeiras da Companhia Securitizadora.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Emissora para sua emissão no dia 31 de março de 2022.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo, aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

(a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais: (i) os instrumentos financeiros mensurados custo amortizado, (ii) instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado (VJR), e (iii) instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

(b) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia são apresentadas em reais, que é sua moeda funcional e de apresentação.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e vencimento original de 90 dias ou menos e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

(d) Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

(i) Custo amortizado

São os ativos mantidos dentro do modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e em termos contratuais derem origem a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto (critério de “somente P&J”). O Custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A Receita de Juros, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado.

(ii) Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado abrangente caso ele satisfaça ao critério de “somente P&J”, ou seja, fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros em aberto, e que seja mantido em um modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro. Os rendimentos de juros calculados utilizando o

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em Outros Resultados Abrangentes.

(iii) Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

(iv) Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros da Companhia, que não o imposto de renda e contribuição social diferidos, é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

(e) Passivos financeiros - Não derivativos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas. Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Emissora tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente. A Emissora tem as contas representativas de fornecedores e outras contas a pagar como passivos financeiros não derivativos.

(f) Estimativas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, que se baseiam na experiência histórica e expectativa de eventos futuros. A Emissora revisa suas estimativas e premissas periodicamente em período não superior a um ano.

(g) Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos

São registrados pelo com base no valor de nominal, ajustados conforme taxa interna de retorno dos contratos pelo critério do ajuste a valor presente. A taxa interna de retorno é calculada com base no valor de custo de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimentos dos direitos creditórios.

(h) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(i) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 a Emissora questiona a inconstitucionalidade de impostos ou tributos.

(j) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$ 240 no exercício para imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

(k) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

(i) Ativos financeiros

São avaliados a cada data de apresentação, para verificar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. A redução do valor recuperável é calculada pela diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

(ii) Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros da Emissora, que não o imposto de renda e contribuição social diferidos, é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

(l) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas por competência pela Emissora até a data-base do balanço.

4 Aplicações financeiras avaliadas ao valor justo por meio do resultado

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aplicações financeiras	<u>4</u>	<u>2.671</u>
	<u>4</u>	<u>2.671</u>

Os instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado da Companhia são compostos por certificados de depósitos bancários (pós-fixados), cujo valor de custo atualizado desses títulos é o seu valor justo.

4.1 Hierarquia de níveis - ativos e passivos financeiros reconhecidos a valor justo

A mensuração da estimativa do valor justo por nível baseia-se na seguinte hierarquia:

Nível 1: Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos idênticos.

Nível 2: Classificado quando se utiliza uma metodologia de fluxo de caixa descontado ou outra metodologia para precificação do ativo com base em dados de mercado e quando todos esses dados são observáveis no mercado aberto.

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nível 3: Mensuração do valor justo são as derivadas de técnicas de avaliação que incluem entradas para os ativos ou passivos que não são baseadas em dados observáveis de mercado (dados não observáveis).

A tabela a seguir apresenta hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros mantidos pela Emissora:

<u>Tipo de instrumento</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nível 1	-	-
Nível 2	4	2.671
Nível 3	-	-
Total	4	2.671

4.2 Movimentação das aplicações financeiras

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	2.671	2.569
Aplicação/ (resgate)	(2.709)	31
Receitas financeiras	42	71
Saldo final	4	2.671

5 Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos

Os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária e foram originados por contratos de compra e venda de imóvel cedidos para a emissora na data de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

Para a aquisição dos direitos creditórios foram emitidas 1 (uma) única cédula de crédito imobiliário (CCI's) que representam 100% do saldo devedor dos direitos creditórios.

Os contratos de compra e venda cedidos foram firmados entre PLAZA MACAÉ S.A., sociedade anônima fechada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado das Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, n.º 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.594.393/0001-10; MACAÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, n.º 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.153.083/0001-23 e MACAÉ PARTICIPAÇÕES SPE S.A., sociedade anônima fechada, com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Ouro Fino, 395, sala 306, Bairro Cruzeiro, CEP 30.310- 110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.186.560/0001-24

<u>Características dos direitos creditórios imobiliários</u>	<u>2020</u>
PLAZA MACAÉ S.A.	14.140
MACAÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	28.280
Remuneração	8,50% a.a
Correção monetária	IGP-M/FGV
Vencimento	20/04/2023

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

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2021, está representada abaixo:

Direitos creditórios a vencer	Valor presente	
	2021	2020
0 a 30 dias	1.571	1.308
31 a 60 dias	1.152	1.021
61 a 90 dias	872	812
91 a 120 dias	951	936
121 a 150 dias	896	935
151 a 180 dias	891	987
> 180 dias	21.214	28.212
Total	27.547	34.211
Movimentação dos direitos creditórios		
	2021	2020
Saldo inicial	34.211	29.597
(-) Recebimentos	(8.979)	(9.799)
(+) Juros	2.315	14.413
	27.547	34.211
Parcela no ativo circulante	22.494	18.574
Parcela no ativo não circulante	5.053	15.637

(c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

A emissora faz um acompanhamento periódico dos direitos creditórios que compõe a carteira da operação visando identificar indicadores que resultem na necessidade de constituição de provisão para perdas.

Considerando as características dos direitos creditórios que possui um único devedor, as evidências observadas são: 1) Pagamentos recebidos em atraso; 2) Parcelas vencidas e não pagas; 3) Risco de crédito; e 4) Probabilidade de default

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve parcelas recebidas em atraso e/ou não há parcelas vencidas e não pagas. Portanto, não há indícios suficientes que indiquem possível ou provável possibilidade de perdas ou default para o devedor da operação.

(d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Os direitos creditórios contam com alienação fiduciária.

(i) Alienação fiduciária

Alienação fiduciária da Fração Ideal do Shopping formalizada por meio da celebração, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, entre as Cedentes e a Emissora, por meio do qual a Fração Ideal da Macaé Participações foi alienada fiduciariamente à Emissora pela Macaé Participações e a Fração Ideal da Plaza Macaé foi alienada fiduciariamente à Emissora pela Plaza Macaé, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

Planeta Securitizadora S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª
(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)**

(ii) Fiança

Fiança prestada pelos Fiadores em favor da Emissora, estabelecida no Contrato de Cessão, com renúncia expressa ao benefício de ordem e outros benefícios previstos na legislação em vigor.

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

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve inadimplência, portanto não houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos ou quaisquer execuções de garantias.

(f) 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.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve inadimplência, portanto não houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos ou quaisquer execuções de garantias.

(g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

(i) Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios são aquelas em que a operação adquire substancialmente todos os riscos de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, enseja a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão incondicional de direito creditório incluindo o direito de vendê-lo pelo valor justo, em sua totalidade, de forma autônoma e sem imposição de restrições adicionais à operação de venda; e

Cessão de direito creditório em conjunto com opção de revenda.

(ii) Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios, aquelas em que a operação não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, não ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão de direito creditório em conjunto com compromisso de revenda do mesmo ativo a preço fixo ou preço de compra adicionado de qualquer rendimento;

Cessão de direito creditório em conjunto com operações de derivativos ou seguros nas quais o cedente ou parte relacionada garanta um retorno mínimo a quaisquer classes de cotas ou transfira a exposição ao risco de mercado ou de crédito de volta ao cedente ou parte relacionada;

Cessão de direitos creditórios para os quais o cedente ou parte relacionada, garanta, por qualquer forma, inclusive com a aquisição de cotas subordinadas, compensar o fundo, no mínimo, pelas perdas de crédito prováveis de ocorrer, observado o disposto no art. 4º da Instrução Normativa nº 489/11; e quaisquer outros mecanismos, fora das condições normais de mercado, que visem mitigar a exposição ao risco de mercado ou de crédito da emissora, tais como recompra, substituição ou permuta de direitos creditórios ou ainda aporte de cotas subordinadas pelo cedente ou parte relacionada, de forma recorrente ou sistemática.

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª
(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cedente

PLAZA MACAÉ S.A.	14.140
MACAÉ PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	28.280

6 Certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

(i) Características dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

Emissão	4
Série	24
Remuneração	8,50% a.a.
Correção Monetária	IGP-M/FGV
Data de emissão	20/04/2011
Vencimento	20/04/2023

(ii) P.U dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>655,88</u>	<u>814,57</u>
Saldo devedor	<u>27.547</u>	<u>34.212</u>
Quantidade emitida nº de CRIS		42
Quantidade integralizada nº de CRIS		42

(iii) Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	34.212	29.597
(+) Despesa com juros	2.666	2.526
(+) Correção Monetária	5.048	6.213
(-) Juros pagos	(2.674)	(2.513)
(-) Amortizações	<u>(11.705)</u>	<u>(1.611)</u>
Saldo final	<u>27.547</u>	<u>34.212</u>
Parcela no passivo circulante	14.046	10.830
Parcela no passivo não circulante	13.501	23.382

(iv) Amortização dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) serão amortizados mensalmente conforme curva de amortização e pagamento de juros descritos no termo de securitização.

7 Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificados

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis do agronegócio (CRA) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI's em circulação.

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) 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. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

8 Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

Data	Deliberações
14/05/2021	Waiver extensão do prazo de recomposição do Fundo de Reserva dos CRI;
25/08/2021	Extensão do prazo de recomposição do Fundo de Reserva dos CRI até dia 20 de novembro de 2021.
30/11/2021	Extensão do prazo de recomposição do Fundo de Reserva dos CRI até dia 20 de fevereiro de 2022.

9 Relação dos principais prestadores de serviços, sua forma de remuneração e as despesas incorridas no exercício

Principais prestadores de serviços	Relação	Remuneração	Periodicidade
PLANNER CORRETORE DE VALORES S.A.	Custodiante	Fixa	Anual
PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA	Agente Fiduciário	Fixa	Anual
BANCO BRADESCO S.A.	Escriturador	Fixa	Mensal
GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA	Administração	Fixa	Mensal
MAZARS AUDITORES INDEPENDENTES	Auditoria	Fixa	Anual

As despesas incorridas estão apresentadas na nota explicativa nº 13.

10 Classificação de risco da emissão

A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Rating, que atribuiu em 17 de setembro de 2018, a seguinte classificação à Emissão: AA-sf(bra).

11 Patrimônio líquido da emissão

O patrimônio líquido da emissão é formado pelo fundo de reserva e residual operação. Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido da emissão está representado da seguinte forma:

(a) Fundo de reserva

O fundo de reserva da emissão corresponde a retenção de recursos realizada pela Emissora, na conta centralizadora da operação e deve ocorrer a partir dos recursos de integralização e subscrição dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

Será constituído um Fundo de Reserva, na Conta Vinculada, para fazer frente aos pagamentos dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's). Quando do pagamento do Valor da Cessão, a Emissora, a qual as Cedentes desde já expressamente autorizam, reterá o percentual de 100% (cem por cento) relativos às próximas 3 (três) parcelas do fluxo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's): incluído juros, principal e correção monetária ("Razão Mínima"), para fazer frente às Obrigações Garantidas durante todos os meses da Operação. O Fundo de Reserva será inicialmente constituído pelo montante relativo às próximas 3 (três) parcelas do fluxo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's), retirados, proporcionalmente, do Valor da Cessão a ser pago pela

Planeta Securitizadora S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª
(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Emissora e será recomposto, se for o caso, mensalmente.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fundo de reserva	4	2.671
Residual operação	-	(2)
	<u>4</u>	<u>2.669</u>

12 Receitas de operação de securitização

A composição das receitas auferidas pela estruturação de operações de securitização da Emissora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de operação de securitização	2.315	14.413
Consumo fundo de reserva (a)	<u>5.400</u>	<u>(5.712)</u>
Saldo final	<u>7.715</u>	<u>8.701</u>

- a) Refere-se ao excesso de spread que será utilizado para manutenção do fundo de reserva, de despesas e para futuros repasses ao cedente no término da operação, podendo ser ajustado conforme o resultado positivo e/ou negativo. O evento decorre por diferença entre taxas e datas no cálculo da remuneração entre o ativo e passivo, assim como seu fluxo financeiro

13 Despesas de captação

As despesas incorridas pela operação no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 encontram-se demonstrada a seguir:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Remuneração do investidor	(2.666)	(2.526)
Correção monetária	(5.048)	(6.213)
Despesas agente fiduciário	(29)	(22)
Despesa com auditoria	-	-
Outras (a)	<u>(9)</u>	<u>(10)</u>
	<u>(7.752)</u>	<u>(8.771)</u>

- (a) Refere-se substancialmente a despesas relacionadas a repasses ao cedente.

14 Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e as despesas financeiras referem-se a tarifas bancárias. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão representadas a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receitas financeiras	42	71
Despesas financeiras	<u>(6)</u>	<u>(1)</u>

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>36</u>	<u>70</u>
15 Ações judiciais		
Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve ações judiciais em qual a Emissora e/ou operação esteja envolvida.		
16 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros		
(i) Instrumentos financeiros		
As aplicações financeiras da Planeta Securitizadora S.A. são realizadas através das aquisições de Certificados de Depósitos Bancários (CDB).		
(ii) Instrumentos financeiros derivativos		
Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Emissora não executou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.		
(iii) Política de gestão de risco		
A Emissora possui uma política formal para gerenciamento de riscos cujo controle e gestão é responsabilidade da diretoria financeira, que se utiliza de instrumentos de controle através de sistemas adequados e de profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Adicionalmente, não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.		
(iv) Risco de crédito		
O risco de crédito é o risco que surge da possibilidade de prejuízo resultante do não recebimento, de terceiros, dos valores contratados. O caixa da Emissora é investido em títulos de renda fixa, os quais estão sujeitos a risco de crédito. Em 31 de dezembro de 2021, a Emissora possuía R\$ 4 aplicados em certificado de depósitos bancários de instituições financeiras brasileiras.		
(v) Risco de liquidez		
Considerado pela capacidade de a Emissora gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é mitigado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos.		
O caixa da operação é investido em Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com liquidez diária, indexados a taxas de juros, portanto variações nas taxas de mercado podem afetar o fluxo de caixa da Emissora.		
A Emissora administra sua estrutura de ativos, passivos e capital com o objetivo de buscar otimizar sua estrutura de capital, possibilitar um retorno adequado aos acionistas e minimizar o risco de liquidez.		
A Emissora administra sua estrutura de ativos, passivos e capital com o objetivo de buscar otimizar sua estrutura de capital, possibilitar um retorno adequado aos acionistas e minimizar o risco de liquidez		
17 Análise de sensibilidade		
A Deliberação CVM nº. 550, de 17 de outubro de 2008 dispõe que as Emissoras abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.		

Planeta Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 do patrimônio separado Emissão 4ª, Série 24ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os instrumentos financeiros (aplicações financeiras) da Emissora são representados por certificados de depósitos bancários e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro de 2021 se aproxima dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Emissora estão ligados à variação da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI para as suas aplicações financeiras.

A instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual a Emissora possuía exposição ativa na data base 31 de dezembro de 2021, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 31 de dezembro de 2021, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 9,25% a.a. A partir da variação das taxas prováveis em cenários de deterioração para o SELIC foram determinadas as variações 25% para menos e 50% para menos, ou seja, recalcularam-se as taxas anuais das aplicações financeiras, respectivamente com o SELIC a 6,94% a.a. 4,63% a.a.

Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2021.

Operação	Posição em 31 de dezembro de 2021	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II 25% menos	Cenário III 50% menos
Aplicação financeira	4	CDI	9,25%	6,94%	4,63%
Receita projetada	-	-	-	-	-

18 Informação se os auditores independentes prestam outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à companhia securitizadora

Em atendimento a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a operação, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Mazars Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço para a operação.

19 Outros assuntos

Em decorrência do COVID-19 que se tornou pandemia em 11 de março de 2020, a economia mundial sofre sérias consequências e os compromissos contratuais financeiros dos devedores das operações securitizadas poderão incorrer em recebimentos em atraso dos recebíveis (nota 5) elevando o risco de crédito para as operações. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve impactos significativos

* * *