



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - Exercício findo em 31.12.2022

1 - Contexto Operacional: A REIT SECURITIZADORA S.A. (“Companhia”) é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152 Sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro-RJ, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001- 81. A Companhia foi constituída em 19 de janeiro de 2011, e durante o exercício de 2011, foi concluído o processo de regularização, tendo sido efetuados registros perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e demais órgãos competentes. A Companhia tem como objeto social a securitização de créditos, e foi registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o NIRE nº 33.3.0030367-7. A alteração do endereço da sede da Companhia para o Rio de Janeiro foi feita após aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de 30 de abril de 2012. A Companhia solicitou seu registro junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, como emissora de valores mobiliários na categoria “B” em conformidade com as disposições da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, registro este que foi concedido pela CVM em 10 de maio de 2012, através do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012. A alteração da denominação social da companhia para **Reit Securitizadora S.A** e a mudança no endereço da Sede, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2021. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de novembro de 2022 foi deliberada a alteração do artigo 3º do Estatuto, que passou a ter a redação abaixo definida: **Art. 3º -** “A sociedade tem por objeto: (i) A aquisição e securitização de créditos oriundos de operações e negócios de crédito imobiliário em geral, praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimentos, sociedades de créditos imobiliários, sociedades de arrendamento mercantil, sociedades de crédito, financiamento e investimento, associações de poupança e empréstimos, caixas econômicas e companhias hipotecárias, entre outros; (ii) A emissão e colocação, privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA e de qualquer título de crédito, valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitados os limites da legislação, incluindo a emissão de certificações de recebíveis, debêntures e outros títulos de securitização, com a instituição de regime fiduciário; (iii) A aquisição e securitização de créditos de quaisquer atividades econômicas, podendo ou não serem representados por quaisquer títulos, como duplicatas, notas promissórias, letras de câmbio, cédulas de crédito bancário, notas comerciais, debêntures, entre outros; (iv) A estruturação ou a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos supracitadas; (v) A realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de ativos e passivos; (vi) A realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, à alienação de imóveis, intermediação de negócios relacionados com a seara imobiliária. Parágrafo Primeiro - No âmbito das securitizações e emissões de valores mobiliários realizadas pela Companhia, será permitida a recompra dos créditos financeiros por seus cedentes ou devedores originais. No mesmo sentido, será permitida a substituição de créditos, bem como a possibilidade de dação em pagamento dos direitos creditórios, aos titulares dos certificados emitidos. Parágrafo Segundo - Estão incluídas no objeto social da Companhia as seguintes atividades: (i) Gestão e administração dos créditos financeiros e fiscais supracitados; (ii) Cobrança administrativa ou judicial de tais créditos; (iii) A aquisição e alienação de títulos representativos de créditos, incluindo, mas não se limitando, aos créditos financeiros e fiscais; (iv) A emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; (v) A prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização; (vi) A realização de operações nos mercados de derivativos, visando à cobertura de riscos; (vii) A prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ela admitidos. **2 - Emissões:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou 07 (sete) emissões de CRA e 01 (uma) emissão de CRI: **CRA EMITIDOS: 8ª Emissão (Série Única) de CRA - (CRA TRÊS IRMAOS) em 26 de janeiro de 2022.** O valor total atribuído ao CRA TRÊS IRMAOS - 8ª Emissão, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 26 janeiro de 2022 com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA TRÊS IRMAOS), foi de R\$ 18.000.000,00 (Dezoito milhões de reais), referentes a 18.000 (dezoito mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 8ª e 9ª Emissão devidos pela AGROPECUÁRIA TRÊS IRMAOS, decorrente da CPR-Financeira (“Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira” - 001/2022), cuja cedente é **AGROPECUÁRIA TRÊS IRMAOS BERGAMASCO LTDA.** (“Devedora”), inscrita no CNPJ sob o nº 41.045.338/0001-47. No âmbito da 8ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído Regime Fiduciário, constituídos pelos Direitos Creditórios do Agronegócio, dos Direitos Creditórios dos lastros da CPR-Financeira, que assegurarão o pagamento das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento de garantias, quais sejam a Alienação Fiduciária, o Aval e o Penhor. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com as seguintes características: (i) o Valor Nominal do Crédito da CPR-F é de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na data de emissão da CPR-F, resultante da multiplicação do preço de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por 240.000 (duzentos e quarenta mil) sacas de 60 kg (sessenta quilogramas) do Produto, sendo certo que os Direitos Creditórios do Agronegócio, correspondentes a uma fração equivalente a 50% cinquenta por cento) dos direitos creditórios oriundos da emissão da CPR-F foi vinculada ao Patrimônio Separado da 8ª Emissão, no valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais); (ii) a CPR-F é emitida em favor da Securitizadora, sendo certo que os Direitos Creditórios do Agronegócio foram vinculados ao Patrimônio Separado 8ª Emissão a fração equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios oriundos da emissão da CPR-F; (iii) garantias: o Penhor, a Alienação Fiduciária e o Aval, as quais foram constituídas em regime de compartilhamento entre os Patrimônios Separados 8ª e 9ª Emissão, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias. A CPR-F representativa dos Direitos Creditórios do Agronegócio contará com as seguintes garantias, que serão constituídas em regime de compartilhamento entre o Patrimônio Separado 8ª Emissão e o Patrimônio Separado 9ª Emissão, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 8.699 e 8.700 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT, de acordo com o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Matrículas 8699 e 8700; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 8.697 e 8.698 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT, de acordo com o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula 8697 e no Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula 8698, sujeito ao implemento das condições suspensivas definidas nos respectivos instrumentos, qual seja a baixa dos gravames preexistentes sobre tais Imóveis; (iii) Penhor de Safra. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, o Penhor, de acordo com o previsto no Contrato de Penhor; e (iv) Aval. O Aval dos Avalistas, nos termos da CPR-F, pelo qual assumiram a condição de principais pagadores e coobrigados, responsabilizando-se solidariamente com a Devedora pelo pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, podendo, a qualquer tempo, virem a ser chamados para honrar tais obrigações, na eventualidade de a Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora nº33083-8 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. na agência 6014, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização. **• 9ª Emissão (Série Única) de CRA - (CRA TRÊS IRMAOS) em 26 de janeiro de 2022.** O valor total atribuído aos CRA TRÊS IRMAOS - 9ª Emissão, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 26 janeiro de 2022 com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA TRÊS IRMAOS), foi de R\$ 18.000.000,00 (Dezoito milhões de reais), referentes a 18.000 (dezoito mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 8ª e 9ª Emissão devidos pela AGROPECUÁRIA TRÊS IRMAOS, decorrente da CPR-Financeira (“Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira” - 001/2022), cuja cedente é **AGROPECUÁRIA TRÊS IRMAOS BERGAMASCO LTDA.** (“Devedora”), inscrita no CNPJ sob o nº 41.045.338/0001-47. No âmbito da 9ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído Regime Fiduciário, constituídos pelos Direitos Creditórios do Agronegócio, dos Direitos Creditórios dos lastros da CPR-Financeira, que assegurarão o pagamento das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento de garantias, quais sejam a Alienação Fiduciária, o Aval e o Penhor. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com as seguintes características: (i) o Valor Nominal do Crédito da CPR-F é de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na data de emissão da CPR-F, resultante da multiplicação do preço de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por 240.000 (duzentos e quarenta mil) sacas de 60 kg (sessenta quilogramas) do Produto, sendo certo que os Direitos Creditórios do Agronegócio, correspondentes a uma fração equivalente a 50% cinquenta por cento) dos direitos creditórios oriundos da emissão da CPR-F foi vinculada ao Patrimônio Separado, no valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) para cada emissão; (ii) a CPR-F é emitida em favor da Securitizadora, sendo certo que os Direitos Creditórios do Agronegócio foram vinculados ao Patrimônio Separado 9ª Emissão a fração equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios oriundos da emissão da CPR-F; (iii) garantias: o Penhor, a Alienação Fiduciária e o Aval, as quais foram constituídas em regime de compartilhamento entre os Patrimônios Separados 8ª e 9ª Emissão, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias. A CPR-F representativa dos Direitos Creditórios do Agronegócio contará com as seguintes garantias, que serão constituídas em regime de compartilhamento entre o Patrimônio Separado 8ª Emissão e o Patrimônio Separado 9ª Emissão, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 8.699 e 8.700 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT, de acordo com o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Matrículas 8699 e 8700; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 8.697 e 8.698 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT, de acordo com o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula 8697 e no Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula 8698, sujeito ao implemento das condições suspensivas definidas nos respectivos instrumentos, qual seja a baixa dos gravames preexistentes sobre tais Imóveis; (iii) Penhor de Safra. Em garantia do fiel e integral cumprimento de

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, o Penhor, de acordo com o previsto no Contrato de Penhor; e (iv) Aval. O Aval dos Avalistas, nos termos da CPR-F, pelo qual assumiram a condição de principais pagadores e coobrigados, responsabilizando-se solidariamente com a Devedora pelo pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, podendo, a qualquer tempo, virem a ser chamados para honrar tais obrigações, na eventualidade de a Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora nº33083-8 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. na agência 6014, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização. **• 10ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA ELEANDRO) em 24 de junho de 2022.** O valor total atribuído ao CRA ELEANDRO, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 24 de junho de 2022 com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA ELEANDRO), foi de R\$ 100.000.000,00 (Cem milhões de reais), referentes a 100.000 (cem mil) CRA, sendo R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) correspondentes a 35.000 (trinta e cinco mil) CRA 1ª Série, e R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) referentes a 65.000 (sessenta e cinco mil) CRA 2ª Série. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio das Séries 1ª e 2ª da 10ª Emissão devidos por **ELEANDRO BERALDO**, inscrito no CPF sob o nº 851.291.431-91 decorrente das Cédulas de Produto Rural Financeira - CPR- Financeira (001/2022 e 002/2022). No âmbito da 10ª Emissão 1ª e 2ª Série de CRA (CRA ELEANDRO), conforme os termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financeira, bem como de suas garantias: Aval prestado no âmbito das CPR-Financeiras, a Alienação Fiduciária de lavoura, a Cessão Fiduciária Trading e a Alienação Fiduciária de Imóveis e aos depósitos de valores na Conta do Patrimônio Separado, bem como os investimentos realizados com tais recursos, inclusive aqueles relacionados ao Fundo de Despesas, constituindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora nº33364-2 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. na agência 6014, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização: **• 11ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PELANDA) em 29 de julho de 2022.** O valor total atribuído ao CRA PELANDA, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 29 de julho de 2022 com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA PELANDA), foi de R\$ 22.000.000,00 (Vinte e dois milhões de reais), referentes a 22.000 (vinte e dois mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio 11ª Emissão em Série Única devidos por **LÚCIO CLOVIS PELANDA**, inscrito no CPF sob o nº 600.347.429-72, decorrente da Cédula de Produto Rural Financeira - CPR-Financeira (001/2022). No âmbito da 11ª Emissão - Série Única de CRA (CRA PELANDA), conforme os termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financeira, bem como de suas garantias: Aval prestado no âmbito das CPR-Financeiras, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóveis e aos depósitos de valores na Conta do Patrimônio Separado, bem como os investimentos realizados com tais recursos, inclusive aqueles relacionados ao Fundo de Despesas e Fundo de Liquidez, constituindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora nº33630-6 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. na agência 6014, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização: **• 12ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PIVA) em 18 de novembro de 2022.** O valor total atribuído ao CRA PIVA, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 18 de novembro de 2022 com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA PIVA), foi de R\$ 33.000.000,00 (Trinta e três milhões de reais), referentes a 33.000 (trinta e três mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 12ª Emissão (Série Única) e 13ª Emissão (Série Única) devidos por **NIVALDO PIVA**, inscrito no CPF sob o nº 616.274.109-53 decorrente das Cédulas de Produto Rural Financeira - CPR-Financeira (001/2022 e 002/2022). No âmbito da 12ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PIVA), conforme os termos da Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização das emissões, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financeiras, bem como eventuais custos e/ou despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos incorridos e/ou que venham a ser incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em razão do inadimplemento, total ou parcial das CPR-Financeiras (001/2022 e 002/2022). As Garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis serão compartilhadas entre os patrimônios separados vinculados aos CRA da 12ª Emissão e ao CRA da 13ª Emissão, proporcionalmente ao valor do saldo devedor de cada uma das emissões, de modo que estes, administrados pelo Credor, passarão a ser cobeneficiários das Garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os termos e condições previstos nas CPR-Financeiras nos termos e condições estabelecidos nas CPR-F, nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, no Contrato de Compartilhamento de Garantias, Termo de Securitização da emissões (“**Garantias**”): (i) Alienação Fiduciária de Bens Móveis. a Alienação Fiduciária de Bens Móveis constituída pelo Devedor em favor da Securitizadora, sobre as Plantações, nos termos da Lei nº 9.514/97 e conforme detalhado na CPR-F; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis. a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída pelo Alienantes em favor da Securitizadora, sobre os Imóveis, nos termos da Lei nº 9.514/97 e dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Os Direitos Creditórios do Agronegócio, as Garantias e os valores que venham a ser depositados ou transferidos para a Conta Centralizadora 13000815-3, agência 2263, mantida junto ao Banco Santander, bem como os bens e/ou direitos decorrentes destes são, neste ato, expressamente vinculados à emissão dos CRA (12ª Emissão) descrita nos Termo de Securitização: (i) os créditos do Patrimônio Separado, destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem o Patrimônio Separado destinando-se especificamente à liquidação dos CRA; (ii) os créditos do Patrimônio Separado são afetados, neste ato, como lastro da emissão dos CRA, e integram o Patrimônio Separado da Emissão; e (iii) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares de CRA. (iv) constituem Patrimônio Separado em relação aos CRA, que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora; (vi) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora, até que complete o resgate da totalidade dos CRA objeto desta Emissão; (vi) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRA, bem como ao pagamento das Despesas; (vii) estão e permanecerão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; **• 13ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PIVA) em 18 de novembro de 2022.** O valor total atribuído ao CRA PIVA, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 18 de novembro de 2022 com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA PIVA), foi de R\$ 33.000.000,00 (Trinta e três milhões de reais), referentes a 33.000 (trinta e três mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 12ª Emissão (Série Única) e 13ª Emissão (Série Única) devidos por **NIVALDO PIVA**, inscrito no CPF sob o nº 616.274.109-53 decorrente das Cédulas de Produto Rural Financeira - CPR-Financeira (001/2022 e 002/2022). No âmbito da 13ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PIVA), conforme os termos da Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização das emissões, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financeiras, bem como eventuais custos e/ou despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos incorridos e/ou que venham a ser incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em razão do inadimplemento, total ou parcial das CPR-Financeiras (001/2022 e 002/2022). As Garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis serão compartilhadas entre os patrimônios separados vinculados aos CRA da 12ª Emissão e ao CRA da 13ª Emissão, proporcionalmente ao valor do saldo devedor de cada uma das emissões, de modo que estes, administrados pelo Credor, passarão a ser cobeneficiários das Garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os termos e condições previstos nas CPR-Financeiras nos termos e condições estabelecidos nas CPR-F, nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, no Contrato de Compartilhamento de Garantias, Termo de Securitização da emissões (“**Garantias**”): (i) Alienação Fiduciária de Bens Móveis. a Alienação Fiduciária de Bens Móveis constituída pelo Devedor em favor da Securitizadora, sobre as Plantações, nos termos da Lei nº 9.514/97 e conforme detalhado na CPR-F; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis. a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída pelo Alienantes em favor da Securitizadora, sobre os Imóveis, nos termos da Lei nº 9.514/97 e dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Os Direitos Creditórios do Agronegócio, as Garantias e os valores que venham a ser depositados ou transferidos para a Conta Centralizadora 13000816-0, agência 2263, mantida junto ao Banco Santander, bem como os bens e/ou direitos decorrentes destes são, neste ato, expressamente vinculados à emissão dos CRA (13ª Emissão) descrita nos Termo de Securitização: (i) os créditos do Patrimônio Separado, destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem o Patrimônio Separado destinando-se especificamente à liquidação dos CRA; (ii) os créditos do Patrimônio Separado são afetados, neste ato, como lastro da emissão dos CRA, e integram o Patrimônio Separado da Emissão; e (iii) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares de CRA. (iv) constituem Patrimônio Separado em relação aos CRA, que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora; (vi) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora, até que complete o resgate da totalidade dos CRA objeto desta Emissão; (vi) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRA, bem como ao pagamento das Despesas; (vii) estão e permanecerão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; **• 14ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA INDA) em 20 de dezembro de**

2022. O valor total atribuído ao CRA INDA, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 20 de dezembro de 2022 com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRA INDA), foi de R\$ 14.000.000,00 (Quatorze milhões de reais), referentes a 14.000 (quatorze mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio 14ª Emissão em Série Única devidos por **ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA INDA FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 187.981.870-15, decorrente da Cédula de Produto Rural Financeira - CPR-Financeira (002/2022). No âmbito da 14ª Emissão - Série Única de CRA (CRA INDA), conforme os termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio, sobre as Garantias: Aval prestado no âmbito da CPR-Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavoura, em favor dos Credores, dos produtos descritos no Anexo III da CPR-F, de propriedade do Fiduciante das Lavouras, conforme o caso, desenvolvidos em lavouras próprias, livres de quaisquer ônus, cultivadas em área total de 1082,0069 hectares, sendo 662 hectares de lavoura localizados no Imóvel da Lavoura (“Alienação Fiduciária de Lavoura” e “Lavouras Alienadas Fiduciariamente”, respectivamente), e a Alienação Fiduciária de Imóvel inscrito sob a matrícula nº 59.505, do Registro de Imóveis da Comarca de Unai, Estado de Minas Gerais, com 1082,0069 hectares de área total, sendo 662 hectares em lavoura, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Contingências/Reserva de Liquidez, constituindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora nº33485-5 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. na agência 6014, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização: **CRI EMITIDO: • 2ª Emissão - 27ª Série de CRI (CRI PRO-LOTES. II) em 20 de abril de 2022.** O valor total atribuído ao CRI PRO-LOTES II, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 20 de abril de 2022 com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Termo de Securitização CRI PRO-LOTES II), foi de R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões e setenta e cinco mil reais) contemplando ao total 33.075 (trinta e três mil e setenta e cinco) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”) cujos cedentes foram Família Paulista Companhia Hipotecária, devidamente qualificado no preâmbulo da Contrato de Cessão CCB, tendo na qualidade de Devedora a **H&BC - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.190.566/0001-87, e holding titular de participação societária nas sociedades SPE Guandú Mirim, SPE Itaboraí, SPE Maricá e SPE Santíssimo. No âmbito da 27ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e garantias: (i) o Aval, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) a Hipoteca Vert, (iv) a Cessão Fiduciária e (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, e constituição na Conta Centralizadora de um Fundo de Liquidez no valor equivalente a soma da PMT dos 02 (dois) meses imediatamente seguintes, bem como após a apresentação da Licença de Obra, pela Emitente à Securitizadora, deverão ser constituídas, em favor da Securitizadora, as seguintes garantias reais adicionais: (i) Hipoteca Ventura, nos termos da Escritura de Hipoteca Ventura; e (ii) Cessão Fiduciária Ventura, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Ventura, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Corrente Centralizadora nº33516-7 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. na agência 6014, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. **3 - Informações sobre lastro das emissões realizadas:** Apresentamos a seguir os dados relativos às aquisições de recebíveis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. **I. Aquisições:**

	• 8ª Emissão - Série Única • CRA TRÊS IRMAOS • 18.000 CRA • R\$ 18.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPR Financeira (001/2022). • Garantias: Alienação Fiduciária, o aval, o Penhor e o Patrimônio em Separado.
26/01/2022	• 9ª Emissão - Série Única • CRA TRÊS IRMAOS • 18.000 CRA • R\$ 18.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPRFinanceira (001/2022). • Garantias: Alienação Fiduciária, o aval, o Penhor e o Patrimônio em Separado.
26/01/2022	• 27ª Série da 2ª Emissão • CRI PRO-LOTES II • 33.075 CRI • R\$ 33.075.000,00 • Lastro: Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI. • Garantias: Aval, prestado pelas Avalistas no âmbito da CCB, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) a Hipoteca Vert, nos termos da Escritura de Hipoteca Vert; (iv) a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
	• 10ª Emissão - 1ª e 2ª Série • CRA ELEANDRO • 100.000 CRA • R\$ 100.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios decorrentes de 2 (duas) CPR Financeira. • Garantias: O Aval prestado no âmbito da CPR-Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavouras, a Cessão Fiduciária Trading e a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Patrimônio Separado.
	• 11ª Emissão - Série Única • CRA PELANDA • 22.000 CRA • R\$ 22.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPRFinanceira nº 001/2022. • Garantias: Aval prestado no âmbito da CPR Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Patrimônio Separado.
29/07/2022	• 12ª Emissão - Série Única • CRA PIVA • 33.000 CRA • R\$ 33.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios das CPR Financeiras: 001/22. • Garantias: Alienação Fiduciária de Bens Móveis, Alienação Fiduciária de Imóvel e Patrimônio Separado.
18/11/2022	• 13ª Emissão - Série Única • CRA PIVA • 33.000 CRA • R\$ 33.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios das CPR Financeiras: 002/22. • Garantias: Alienação Fiduciária de Bens Móveis, Alienação Fiduciária de Imóvel e Patrimônio Separado.
18/11/2022	• 14ª Emissão - Série Única • CRA INDA • 14.000 CRI • R\$ 14.000.00,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPR Financeira: 002/22. • Garantias: Aval prestado no âmbito da CPR-Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Reserva de Contingências e Patrimônio Separado.
20/12/2022	• Lastro: Direitos Creditórios da CPR Financeira: 002/22. • Garantias: Aval prestado no âmbito da CPR-Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Reserva de Contingências e Patrimônio Separado.

II. Retrocesso: Não houve retrocesso no exercício. **III. Inadimplência:** Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o CRI SKY relativo a 18ª Série da 2ª Emissão, encontra-se **inadimplente**. Conforme AGT instalada em 26 de abril de 2022, suspensa até a data de 10 de maio de 2022, às 15:00 horas, suspensa novamente, até a data de 01 de junho de 2022, às 15:00 horas; suspensa até a data de 13 de julho, quando foi retomada, foi aprovada a realização da **Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários**, na forma da cláusula 13.2, item (n) do Contrato de Cessão, em virtude do descumprimento do item (i.iii) da AGT de 07/10/2021, dado que não houve a recomposição da Reserva de Liquidez no prazo fixado na referida AGT, bem como, em virtude do inadimplemento no cumprimento da Coobrigação, conforme previsto na cláusula 13.2 do Contrato de Cessão, pelas Cedentes. Em virtude da não realização do pagamento da recompra compulsória, pelas Cedentes, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte ao recebimento de notificação enviada pela Emisora, foi declarado o **Vencimento Antecipado** da operação. **IV. Liquidações:** **• CRA - 2ª Emissão - Série Única:** O Patrimônio Separado da 2ª Emissão Série Única - **CRA COOPAVEL**, conforme previsto no Termo de Securitização, foi liquidado na data do vencimento do ativo, ou seja, 02/03/2022. **CRA - 4ª Emissão - Série Única:** O CRA relativo a 4ª Emissão Série Única - **CRA MOLNHO IGUAÇU**, teve o seu Saldo Devedor apurado em 28/06/2022 no valor de R\$ 7.082.377,19 (sete milhões, oitenta e dois mil, trezentos e setenta e sete reais e dezenvoene centavos). Conforme disposto na cláusula 7.2 do Termo de Securitização foi solicitado o resgate antecipado da operação. O saldo apurado em 28/06/2022 foi acrescido da TLA (Tarifa de Liquidação Antecipada) de 2% (dois por cento) totalizando R\$ 7.224.024,60 (sete milhões, duzentos e vinte e quatro mil, vinte e quatro reais e sessenta centavos). Sendo assim, ocorreu a **Recompra Facultativa** dos créditos cedidos, resultando no resgate antecipado da totalidade dos CRA pelo saldo devedor do ativo apurado acrescido do prêmio, tendo sido realizado o resgate, pela Securitizadora, na data de 28/06/2022. **V. Cancelamento de Emissões:** **• CRA - 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão:** Em 25 de março de 2022, foi realizado, de comum acordo e com a anuência das Partes, o comunicado de encerramento perante a CVM da oferta dos ativos da 5ª Emissão em 1ª e 2ª Séries - **CRA MARE**, e consequente exclusão dos ativos na B3, inexistindo quaisquer pendências de cunho financeiro e não financeiro, relacionadas ao objeto do Termo de Securitização celebrado. Desta forma, a Reit Securitizadora S/A, não mais possui CRA da 5ª Emissão em circulação no mercado. **VI. Informações Adicionais:** Em concordância com as disposições normativas vigentes, cumpre esclarecer que o Auditor Independente ou Partes Relacionadas com o Auditor Independente da Companhia (Russell Bedford Brasil) não prestam qualquer tipo de serviço que não seja de auditoria externa. **Bruno Patricio Braga do Rio** - Diretor Presidente; **Allane Maria Matos Rocha** - Diretora de Rel. com Investidores.

REIT soluções financeiras imobiliárias			
Balanco patrimonial em 31/12/2022 e 2021 - (Em MR\$)			
Ativo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.290	2.259
Emissão de títulos	5	108.375	69.737
Outros	6 e 7	1.363	547
		118.028	72.543
Não Circulante			
Realizável a Longo prazo		156	3074
Imobilizado/Intangível	8	150	129
		306	3.203
Total do Ativo		118.334	75.746
Passivo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	9	108.375	69.737
Dividendos a pagar	13.d	77	158
Outras contas a pagar	10 e 11	5.204	1.755
		113.656	71.650
Não Circulante			
Contas a pagar	11	1.774	1.440
Patrimônio líquido	13		
Capital social	13.a	1.358	1.358
Reserva legal	13.b	262	246
Reserva de lucros	13.c	1.284	1.052
		2.904	2.656
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		118.334	75.746

Demonstração do resultado e do resultado em 31/12/2022 e 2021 - (Em MR\$)			
	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta		7.834	8.222
Impostos		(590)	(794)
Receita operacional líquida	14	7.244	7.428
Custo com emissão		(1.141)	(464)
Lucro bruto		6.103	6.964
Despesas operacionais	15 e 16	(6.372)	(6.416)
Prejuízo/Lucro antes do resultado financeiro		(269)	548
Resultado financeiro	17	725	116
Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		456	664
Imposto de renda e contribuição social	18	(131)	3
Lucro do exercício		325	667

Demonstração do resultado abrangente em 31/12/2022 e 2021 - (Em MR\$)			
		2022	2021
Lucro do exercício		325	667
Outros resultados abrangentes		-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício		325	667

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações financeiras em 31/12/2022 e 2021 - (Em MR\$)	
1. Contexto operacional: A Reit Securitizadora S.A. ("Companhia"), constituída em 19/01/2011 tem como objeto social a "certificação" de créditos. Sua sede está localizada na Rua Visconde de Pirajá, 152 - Sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro-RJ, e a companhia está registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro "JUCERJA" sob o Nire nº 33.3.0030367-7. A alteração da denominação social da companhia para Reit Securitizadora S.A. e a mudança no endereço da Sede, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10/12/2021. A Companhia solicitou seu registro junto à CVM - Comissão de Valores Mobiliários, como emissor de valores mobiliários na categoria "B", em conformidade com as disposições da Instrução CVM 480/2009, concedido em 10/05/2012, por meio do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012. Em 30/06/2022, a Companhia informou à CVM sua intenção em ter seu registro na categoria S1, a qual permite a emissão pública de títulos de securitização exclusivamente com a instituição de regime fiduciário, em atendimento ao disposto no artigo 3º, I, da resolução CVM nº 60, passando, desde então a não mais ter obrigatoriedade de observância dos comandos constantes da resolução nº 80 devendo observar apenas o disposto na mencionada resolução CVM nº 60.	
2. Base de preparação das demonstrações financeiras:	
2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 24/03/2023.	
2.2. Base da mensuração: As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, com exceção do seguinte item material reconhecido nos balanços patrimoniais:	
2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação: Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.	
2.4. Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as normas do 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. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. A Companhia revisa suas estimativas e premissas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que são revisadas.	
2.5. Atendimento à instrução CVM 414/04: A Instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos resgates dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 5 e 9. A Resolução CVM nº 60, de 23/12/2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº 414, de 30/12/2004, passando a vigorar a partir de 02/05/2022, mantendo-se as mesmas exigências da instrução anterior.	
2.6. Informações Complementares acerca da Emissão de CRI/CRA: Com a publicação da Instrução CVM 600 datada de 01/08/2018 que, dentre outras disposições, regulamentação e padroniza a divulgação das demonstrações contábeis fiduciárias, sendo instituídas novas instruções envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela CVM, destacamos o art. 34 dessa ICVM que acrescentou à instrução CVM nº 480, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer, em se tratando de companhia securitizadora, a apresentação das demonstrações financeiras anuais de cada patrimônio de forma individualizada e auditadas, devendo ser entregues à CVM relativas a cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme as regras contábeis aplicáveis às sociedades anônimas. A Resolução CVM nº 60, de 23/12/2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº 600, de 01/08/2018, passando a vigorar a partir de 02/05/2022, mantendo-se as mesmas exigências da instrução anterior.	

Aos Acionistas da Reit Securitizadora S.A. - Rio de Janeiro - RJ. Opinião: Examinamos as demonstrações contábeis da REIT Securitizadora S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REIT Securitizadora S.A., em 31/12/2022, 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.

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 à Companhia, 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.

Principais assuntos de auditoria: Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Existência, precisão e valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs"): A Companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário, conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias. A Companhia é responsável ainda por gerenciar o recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs e CRAs em conexão às suas obrigações com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido à relevância dos montantes envolvidos e à necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa da carteira de recebíveis imobiliários, bem como os CRIs associados, considerando esse assunto significativo para nossa auditoria. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: • Análise e cálculo da posição em 31/12/2022 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) emitidos durante o exercício em questão; • Confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras; • Confirmação dos preços unitários dos CRI e CRA através de confirmação por meio de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site deles; • Comparação e cálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas ou confirmados através de consulta ao site com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados; • Confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de CRI e CRA emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários; • Comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos CRI e CRA foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos: De-

REIT SECURITIZADORA S.A. CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81						
Demonstração das mutações do patrimonio liquido em 31/12/2022 e 2021 - (Em MR\$)						
		Capital Social	Reserva Legal	Reservas de lucros	Prejuízos Acumulados	Total
		1.358	213	Retenção de Lucros	576	-
Saldos em 31/12/2020						2.147
Lucro do exercício		-	-	-	667	667
Constituição da reserva legal		-	33	-	(33)	-
Constituição dos dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(158)	(158)
Constituição da reserva de lucros		-	-	476	(476)	-
Saldos em 31/12/2021		1.358	246	1.052	-	2.656
Lucro do exercício		-	-	-	325	325
Constituição da reserva legal		-	16	-	(16)	-
Constituição dos dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(77)	(77)
Constituição da reserva de lucros		-	-	232	(232)	-
Saldos em 31/12/2022		1.358	262	1.284	-	2.904
Demonstração dos fluxos de caixa em 31/12/2022 e 2021 - (Em MR\$)						
Fluxo de caixa das atividades operacionais	31/12/2022	31/12/2021				
Fluxo de caixa aplicado nas atividades operacionais	3.190	3.051				
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimentos	(44)	(100)				
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	2.885	(706)				
Aumento/Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	6.031	2.245				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.259	14				
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.290	2.259				
Demonstrações dos valores adicionados em 31/12/2022 e 2021 (Em MR\$)						
	31/12/2022	31/12/2021				
Receita	7.834	8.222				
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	2.551	1.678				
Valor adicionado recebido em transferência	878	258				
Valor adicionado total a distribuir	3.429	1.936				
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	2.035	233				
Tributos	753	798				
Remuneração do capital de terceiros	316	237				
Lucro do exercício	325	667				
	3.429	1.936				

3. Resumo das principais práticas contábeis: As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras, exceto pelas reclassificações/ajustes feitos nos saldos correspondentes para estarem em conformidade com a apresentação do exercício corrente.

3.1. Moeda estrangeira: No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

3.2. Instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros não-derivativos: Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, conta corrente com patrimônio fiduciário, certificados de recebíveis imobiliários e outros valores a receber.

Passivos financeiros e não-derivativos: Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e passivos financeiros a custo amortizado. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Os passivos financeiros são representados pelos fornecedores, impostos e contribuições, salários e encargos, direitos creditórios a pagar e outras contas a pagar.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa: Caixa e equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possível vencimento de três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

3.4. Certificados de recebíveis imobiliários: São representados por certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de direitos creditórios adquiridos de operação de cessão créditos imobiliários com a coobrigação do cedente. São registrados pelo seu valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto. Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto,

4. Emissão de títulos - CRI e CRA:					
Cedente	Tipo	Qtd.	Disponível P/ Venda	Saldo Atualizado	2021
SPE VOE XAP	SENIOR		5.804	5.897	5.878
MARÉ CUBATÃO	SENIOR		23.583	23.583	-
CRA CASTILHOS	SENIOR		30.100	30.100	1.261
CRI TALHAMAR	SENIOR		10.157	10.157	5.090
PRO-LOTES II	SENIOR		-	-	15.610
CRA PIVA	-		-	-	66.000
CRA INDA - ARGRANO	-		-	-	14.000
Total			69.644	69.737	107.839

Os saldos representam o montante ainda a ser negociado sobre os certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos. Os saldos representam as condições de crédito imobiliário e de agronegócio, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

Cedente	Tipo	Qtd.	Disponível P/ Venda	Saldo Atualizado	2021
SPE VOE XAP	SENIOR		5.804	5.897	5.878
MARÉ CUBATÃO	SENIOR		23.583	23.583	-
CRA CASTILHOS	SENIOR		30.100	30.100	1.261
CRI TALHAMAR	SENIOR		10.157	10.157	5.090
PRO-LOTES II	SENIOR		-	-	15.610
CRA PIVA	-		-	-	66.000
CRA INDA - ARGRANO	-		-	-	14.000
Total			69.644	69.737	107.839

6. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco: Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 4.

Risco de crédito: Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Em 31/12/2022 e 2021, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, emissão de títulos

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis

monstração do Valor Adicionado: A demonstração do valor adicionado referente ao exercício findo em 31/12/2022, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração foi conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis: A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 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 contábeis, 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 contábeis.

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 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 represen-

a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

3.5. Capital social: Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos de quaisquer efeitos tributários. Os dividendos mínimos obrigatórios conforme definido em estatuto são reconhecidos como passivo circulante.

3.6. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes: Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado 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, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas em função de evento passado, quando a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.7. Apuração do resultado: O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do período. As receitas, despesas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização. O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício da operação de acordo com o fluxo de recebimento dos recebíveis.

3.8. 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% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

3.9. Demonstração do valor adicionado ("DVA"): Essa demonstração tem por finalidade evidenciar o valor adicionado gerado pela Companhia, bem como a sua distribuição durante o exercício. É apresentada com base nas orientações do CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado e para fins da IAS 34, embora requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, apenas, às companhias abertas. Em sua primeira parte, a DVA apresenta a riqueza criada pela entidade, representada pelas receitas (receita bruta dos serviços prestados, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos e liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo dos serviços, aquisições de materiais, energia, e serviços de terceiros, incluindo os tributos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, a depreciação e amortização), e o valor adicionado recebido de terceiros (receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios; as contas do imobilizado e do patrimônio líquido encontram-se corrigidas até 31/12/2022.

	2021		2022
Saldo Atualizado	5.897	Qtd. Disponível P/ Venda	Saldo Atualizado
	5.878		5.346
	-		-
	1.261		1.146
	5.090		5.573
	15.610		16.310
	66.000		66.000
	14.000		14.000
	107.839		108.375

los e outros valores a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial. A Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI e CRA.

7. Eventos subsequentes: Em 31/12/2022 até a data da emissão deste relatório, foram identificados os seguintes eventos subsequentes: • Em 25/01/2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recopra Facultativa) do CRI TPFF - 2ª Emissão 24ª e 25ª Séries, no valor total de R\$ 84.862.482,16 (Oitenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos). • Em 26/01/2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recopra Facultativa) do CRI SOCICAM V - 2ª Emissão 18º e 19ª Séries, no valor total de R\$ 77.452.659,11 (Setenta e sete milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e onze centavos); • Em 26/01/2023, ocorreu a emissão do CRI TPFF II - 3ª Emissão em Série Única no valor de R\$ 171.042.000,00 (Cento e setenta e um milhões, quarenta e dois mil reais), tendo como Devedora PORTO PONTA DO FELIX S.A. • Em 15/03/2023 conforme previsto no Termo de Securitização, ocorreu a liquidação do CRA PRIMATO - 3ª Emissão Série Única, com isso, todos os créditos atrelados a operação foram liquidados.

tações 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 políticas 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 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança 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. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Barueri, 24 de março de 2023.

Russell Bedford GM Auditores Independentes S/S</

REIT
soluções financeiras imobiliárias

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - Exercício findo em 31.12.2022

1 - Contexto Operacional: A REIT SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152 Sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro-RJ, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81. A Companhia foi constituída em 19 de janeiro de 2011, e durante o exercício de 2011, foi concluído o processo de regularização, tendo sido efetuados registros perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e demais órgãos competentes. A Companhia tem como objeto social a securitização de créditos, e foi registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o CNPJ nº 13.349.677/0001-81, inscrita no NIRE nº 14.045.338/0001-47.

A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2021, por meio da qual a Companhia para o Rio de Janeiro foi feita após aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de 30 de abril de 2012. A Companhia solicitou seu registro junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, como emissora de valores mobiliários na categoria "B" em conformidade com as disposições da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, registro este que foi concedido pela CVM em 10 de maio de 2012, através do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012. A alteração da denominação social da companhia para Reit Securitizadora S.A. e a mudança no endereço da Sede, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2021. Conforme a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de novembro de 2022 foi deliberada a alteração do artigo 3º do Estatuto, que passou a ter a redação abaixo definida:

Art. 3º - A sociedade tem por objeto: (i) A aquisição e securitização de créditos oriundos de operações e negócios de crédito imobiliário em geral, praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimentos, sociedades de créditos imobiliários, sociedades de arrendamento mercantil, sociedades de crédito, financiamento e investimento, associações de poupança e empresas de caixa econômicas e companhias hipotecárias, entre outros; (ii) A emissão de títulos representativos de créditos imobiliários, emitidos por sociedades de Recebíveis Imobiliários -CRI, Certificadores de Recebíveis do Agronegócio - CRA e de qualquer título de crédito, valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitados os limites da legislação, incluindo a emissão de certificados de recebíveis, debêntures e outros títulos de securitização, com a instituição de regime fiduciário; (iii) A aquisição e securitização de créditos de quaisquer atividades econômicas, podendo ou não serem representados por quaisquer títulos, como duplicatas, notas promissórias, letras de câmbio, cédulas de crédito bancário, notas comerciais, debêntures, entre outros; (iv) A estruturação de operações de securitização de créditos supracitadas; (v) A realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de ativos e passivos; (vi) A realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, à alienação de imóveis, intermediação de negócios relacionados com a seara imobiliária.

Parágrafo Primeiro -No âmbito das securitizações e emissões de valores mobiliários realizadas pela Companhia, será permitida a recompra dos créditos financeiros por seus cedentes ou devedores originais. No mesmo sentido, será permitida a recompra dos créditos financeiros por seus titulares, mediante pagamento dos direitos creditórios, aos titulares dos certificados emitidos. Parágrafo Segundo - Estão incluídas no objeto social da Companhia as seguintes atividades: (i) Gestão e administração dos créditos financeiros e fiscais supracitados; (ii) Cobrança administrativa ou judicial de tais créditos; (iii) A aquisição e alienação de títulos representativos de créditos, incluindo, mas não se limitando, aos créditos financeiros e fiscais; (iv) A emissão, distribuição, recompra, venda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; (v) A prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização de créditos supracitados, incluindo a emissão de derivativos, visando à cobertura de riscos; (vi) A prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ela admitidos. **2 - Emissões:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou 07 (sete) emissões de CRA e 01 (uma) emissão de CRI: **CRA EMITIDOS: 8ª Emissão (Série Única) de CRA - (CRA TRÊS IRMÃOS) em 26 de janeiro de 2022.** O valor total atribuído ao CRA TRÊS IRMÃOS - 8ª Emissão, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 26 janeiro de 2022 com a H. Commerc Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização CRA TRÊS IRMÃOS"), foi de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), referentes a 18.000 (dezoito mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiriam lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 8ª e 9ª Emissão devidos pela AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS, decorrente da CPR-Financiara ("Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira" - 001/2022), cuja cedente é **AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS BERGAMASCO LTDA**, ("Devedora"), inscrita no CNPJ sob o nº 14.045.338/0001-47. No âmbito da 8ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído Regime Fiduciário, constituídos pelos Direitos Creditórios do Agronegócio, dos Direitos Creditórios dos lastros da CPR-Financiara, que assegurarão o pagamento das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento de garantias, quais sejam a Alienação Fiduciária, o Aval e o Penhor. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com as seguintes características: (i) o Valor Nominal do Crédito da CPR-F é de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na data de emissão da CPR-F, resultante da multiplicação do preço de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por 240.000 (duzentos e quarenta mil) sacas de 60 kg (sessenta quilogramas) do Produto, sendo certo que os Direitos Creditórios do Agronegócio, correspondentes a uma fração equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios oriundos da emissão da CPR-F foi vinculada ao Patrimônio Separado da 8ª Emissão, no valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais); (ii) a CPR-F é emitida em favor da Securitizadora, sendo certo que os Direitos Creditórios do Agronegócios foram vinculados ao Patrimônio Separado 8ª Emissão a fração equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios oriundos da emissão da CPR-F; (iii) garantias: o Penhor, a Alienação Fiduciária e o Aval, as quais foram constituídas em regime de compartilhamento entre os Patrimônios Separados 8ª e 9ª Emissão, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias. A CPR-F representativa dos Direitos Creditórios do Agronegócio contará com as seguintes garantias, que serão constituídas em regime de compartilhamento entre o Patrimônio Separado 8ª Emissão e o Patrimônio Separado 9ª Emissão, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 8.699 e 8.700 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT, de acordo com o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula 8697 e no Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula 8698, sujeito ao implemento das condições suspensivas definidas nos respectivos instrumentos, em regime de compartilhamento de garantias, quais sejam a Alienação Fiduciária, o Aval e o Penhor. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, o Penhor, de acordo com o previsto no Contrato de Penhor; e (iv) Aval. O Aval dos Avalistas, nos termos da CPR-F, pelo qual assumiram a condição de principais pagadores e cobrigados, responsabilizando-se solidariamente com a Devedora pelo pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, podendo, a qualquer tempo, virem a ser chamados para honrar tais obrigações, na eventualidade de a Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devido, bem como a responsabilidade antecipada pela cobrança e execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e dos Direitos Creditórios dos lastros da Centralizadora nº 33083-8 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., na agência 6014, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das despesas operacionais da 9ª Emissão (Série Única) de CRA. **CRA TRÊS IRMÃOS - 9ª Emissão (Série Única) de CRA - (CRA TRÊS IRMÃOS) em 26 de janeiro de 2022.** O valor total atribuído aos CRA TRÊS IRMÃOS - 9ª Emissão, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 26 janeiro de 2022 com a H. Commerc Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização CRA TRÊS IRMÃOS"), foi de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), referentes a 18.000 (dezoito mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiriam lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 8ª e 9ª Emissão devidos pela AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS, decorrente da CPR-Financiara ("Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira" - 001/2022), cuja cedente é **AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS BERGAMASCO LTDA**, ("Devedora"), inscrita no CNPJ sob o nº 14.045.338/0001-47. No âmbito da 9ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído Regime Fiduciário, constituídos pelos Direitos Creditórios do Agronegócio, dos Direitos Creditórios dos lastros da CPR-Financiara, que assegurarão o pagamento das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento de garantias, quais sejam a Alienação Fiduciária, o Aval e o Penhor. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com as seguintes características: (i) o Valor Nominal do Crédito da CPR-F é de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na data de emissão da CPR-F, resultante da multiplicação do preço de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por 240.000 (duzentos e quarenta mil) sacas de 60 kg (sessenta quilogramas) do Produto, sendo certo que os Direitos Creditórios do Agronegócio, correspondentes a uma fração equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios oriundos da emissão da CPR-F foi vinculada ao Patrimônio Separado, no valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) para cada 8ª Emissão; (ii) a CPR-F é emitida em favor da Securitizadora, sendo certo que os Direitos Creditórios do Agronegócios foram vinculados ao Patrimônio Separado 9ª Emissão a fração equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios oriundos da emissão da CPR-F; (iii) garantias: o Penhor, a Alienação Fiduciária e o Aval, as quais foram constituídas em regime de compartilhamento entre os Patrimônios Separados 8ª e 9ª Emissão, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias. A CPR-F representativa dos Direitos Creditórios do Agronegócio contará com as seguintes garantias, que serão constituídas em regime de compartilhamento entre o Patrimônio Separado 8ª Emissão e o Patrimônio Separado 9ª Emissão, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 8.699 e 8.700 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT, de acordo com o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Matrículas 8697 e 8700; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 8.697 e 8.698 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT, de acordo com o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula 8697 e no Contrato de Alienação Fiduciária Matrícula 8698, sujeito ao implemento das condições suspensivas definidas nos respectivos instrumentos, em regime de compartilhamento de garantias, quais seja a baixa dos gravames preexistentes sobre tais Imóveis; (iii) Penhor de Safra. Em garantia do fiel e integral cumprimento de

nas Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu, em favor da Securitizadora, o Penhor, de acordo com o previsto no Contrato de Penhor; e (iv) Aval do AVAL dos Avalistas, nos termos da CPR-F, pelo qual assumiram a condição de principais pagadores e coobrigados, responsabilizando-se solidariamente com a Devedora pelo pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas decorrentes das Cédulas de Crédito Recebíveis de Imóveis e das Cédulas de Crédito Recebíveis de Direitos Creditórios do Agronegócio, na eventualidade de a Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora nº 333083-8 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., na agência 6014, e os recursos decorrentes da integração dos direitos creditórios do Agronegócio, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e do pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização.

• 10ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA ELEANDRO), em 24 de junho de 2022. O valor total atribuído ao CRA ELEANDRO, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 24 de junho de 2022 com a H. Comcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização de CRA ELEANDRO"), foi de R\$ 100.000.000,00 (Cem milhões de reais). Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro para aquisição dos créditos do agronegócio que constituiriam lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio das Séries 1º e 2º da 10ª Emissão decorrente por ELEANDRO BERALDO, inscrito no CPF sob o nº 851.291.433-91 decorrente das Cédulas de Produto Rural Financeira - CPR-Financiera (001/2022 e 002/2022). No âmbito da 10ª Emissão (Série Única) de CRA (ELEANDRO), conforme o termo da Cláusula Nona do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financiera, bem como de suas garantias. Aval prestado no âmbito das CPR-Financieras, a Alienação Fiduciária de Imóveis e, a Cessão Fiduciária Transfêndica e a Alienação Fiduciária de Imóveis e aos depósitos de valores na Conta do Patrimônio Separado, bem como os investimentos realizados com tais recursos, inclusive aqueles relacionados ao Fundo de Despesas, constituindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA, os valores decorrentes da integração dos direitos creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora nº 33364-2 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., na agência 6014, e os recursos decorrentes da integração dos direitos creditórios do Agronegócio, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização.

• 11ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PELANDA), em 29 de julho de 2022. O valor total atribuído ao CRA PELANDA, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 29 de julho de 2022 com a H. Comcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização de CRA PELANDA") foi de R\$ 22.000.000,00 (Vinte e dois milhões de reais), referentes a 22.000 (vinte e dois mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro para aquisição dos créditos do agronegócio que constituiriam lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 11ª Emissão (Série Única) de CRA (PELANDA), conforme o termo da Cláusula Nona do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financiera, bem como de suas garantias. Aval prestado no âmbito das CPR-Financieras, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóveis e aos depósitos de valores na Conta Centralizadora nº 33360-6 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., na agência 6014, e os recursos decorrentes da integração dos direitos creditórios do Agronegócio, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRA e permanecerão segregados do patrimônio da Companhia até o pagamento integral da totalidade dos CRA e destinam-se exclusivamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização.

• 12ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PIVA), em 18 de novembro de 2022. O valor total atribuído ao CRA PIVA, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 18 de novembro de 2022 com a H. Comcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização de CRA PIVA") foi de R\$ 33.000.000,00 (Trinta e três milhões de reais), referentes a 33.000 (trinta e três mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro para aquisição dos créditos do agronegócio que constituiriam lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 12ª Emissão (Série Única) e 13ª Emissão (Série Única) devidos por NIVALDO TEIXEIRA, inscrito no CPF sob o nº 616.274.109-53 decorrente das Cédulas de Produto Rural Financeira - CPR-Financiera (001/2022 e 002/2022). No âmbito da 12ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PIVA), conforme os termos da Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização das emissões, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financieras, bem como eventuais custos e/ou despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos incorridos e/ou que venham a ser incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em razão do inadimplemento, total ou parcial das CPR-Financieras (001/2022 e 002/2022). As Garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis serão compartilhadas entre os patrimônios separados vinculados aos CRA da 12ª Emissão e ao CRA da 13ª Emissão, proporcionalmente ao valor do saldo devedor de cada uma das emissões, de modo que estes, administrados pelo Credor, passarão a ser beneficiários das Garantias previstas nas CPR-Financieras nos termos e condições estabelecidos nas CPR-Finas, nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, no Contrato de Compartilhamento de Garantias, Termo de Securitização das emissões ("**Garantias**"). (i) Alienação Fiduciária de Bens Móveis, a Alienação Fiduciária de Bens Móveis constituída pelo Devedor em favor da Secritizadora, sobre as Plantações, nos termos da Lei nº 9.514/97 e conforme detalhado na CPR-F; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída pelos plantamentos em favor da Secritizadora sobre os Imóveis, nos termos da Lei nº 9.514/97 e conforme detalhado na CPR-F. Os Direitos Creditórios do Agronegócio, as Garantias e os valores que venham a ser depositados ou transferidos para a Conta Centralizadora 13000815-3, agência 2263, mantida junto ao Banco Santander, bem como os bens e/ou direitos decorrentes destes são, neste ato, expressamente vinculados à emissão dos CRA (12ª Emissão) descrita nos Termos de Securitização: (i) os créditos do Patrimônio Separado, destacam-se do patrimônio da Secritizadora e constituem o Patrimônio Separado destinado-se especificamente à liquidação dos CRA; (ii) os créditos do Patrimônio Separado afetados, neste ato, como lastro da emissão dos CRA, integraram o Patrimônio Separado da Emissão; e (iii) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares de CRA. (iv) constitui Patrimônio Separado em relação aos CRA, que não se confunde com o patrimônio da Secritizadora; (v) manter-se-ão apartados do patrimônio da Secritizadora, até que complete o resgate da totalidade dos CRA objeto desta Emissão; (vi) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRA, bem como ao pagamento das Despesas; (vii) estão e permanecerão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Secritizadora, por mais privilegiados que sejam;

• 13ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA INDA), em 18 de novembro de 2022. O valor total atribuído ao CRA INDA, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 18 de novembro de 2022 com a H. Comcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização de CRA PIVA") foi de R\$ 33.000.000,00 (Trinta e três milhões de reais), referentes a 33.000 (trinta e três mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro para aquisição dos créditos do agronegócio que constituiriam lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 12ª Emissão (Série Única) e 13ª Emissão (Série Única) devidos por NIVALDO TEIXEIRA, inscrito no CPF sob o nº 616.274.109-53 decorrente das Cédulas de Produto Rural Financeira - CPR-Financiera (001/2022 e 002/2022). No âmbito da 13ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA PIVA), conforme os termos da Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização das emissões, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financieras, bem como eventuais custos e/ou despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos incorridos e/ou que venham a ser incorridos pela Secritizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em razão do inadimplemento, total ou parcialmente das CPR-Financieras (001/2022 e 002/2022). As Garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis serão compartilhadas entre os patrimônios separados vinculados aos CRA da 12ª Emissão e ao CRA da 13ª Emissão, proporcionalmente ao valor do saldo devedor de cada uma das emissões, de modo que estes, administrados pelo Credor, passarão a ser beneficiários das Garantias previstas na Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os termos e condições previstos nas CPR-Financieras nos termos e condições estabelecidos nas CPR-Finas, nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, no Contrato de Compartilhamento de Garantias, Termo de Securitização das emissões ("**Garantias**"). (i) Alienação Fiduciária de Bens Móveis, a Alienação Fiduciária de Bens Móveis constituída pelo Devedor em favor da Secritizadora, sobre as Plantações, nos termos da Lei nº 9.514/97 e conforme detalhada na CPR-F; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída pelos plantamentos em favor da Secritizadora, sobre os imóveis, nos termos da Lei nº 9.514/97 e conforme detalhada na Alienação Fiduciária de Imóveis. Os Direitos Creditórios do Agronegócio, as Garantias e os valores que venham a ser depositados ou transferidos para a Conta Centralizadora 13000816-0, agência 2263, mantida junto ao Banco Santander, bem como os bens e/ou direitos decorrentes destes são, neste ato, expressamente vinculados à emissão dos CRA (13ª Emissão) descrita nos Termos de Securitização: (i) os créditos do Patrimônio Separado, destacam-se do patrimônio da Secritizadora e constituem o Patrimônio Separado destinado-se especificamente à liquidação dos CRA; (ii) os créditos do Patrimônio Separado são afetados, neste ato, como lastro da emissão dos CRA, e integram o Patrimônio Separado da Emissão; e (iii) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares de CRA. (iv) constitui Patrimônio Separado em relação aos CRA, que não se confunde com o patrimônio da Secritizadora; (v) manter-se-ão apartados do patrimônio da Secritizadora, até que completa o resgate da totalidade dos CRA objeto desta Emissão; (vi) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRA, bem como ao pagamento das Despesas; (vii) estão e permanecerão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Secritizadora, por mais privilegiados que sejam;

• 14ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA INDA) em 20 de dezembro de 2022. O valor total atribuído ao CRA INDA, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 20 de dezembro de 2022 com a H. Comcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização de CRA INDA") foi de R\$ 33.000.000,00 (Trinta e três milhões de reais), referentes a 33.000 (trinta e três mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro para aquisição dos créditos do agronegócio que constituiriam lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 12ª Emissão (Série Única) e 13ª Emissão (Série Única) devidos por NIVALDO TEIXEIRA, inscrito no CPF sob o nº 616.274.109-53 decorrente das Cédulas de Produto Rural Financeira - CPR-Financiera (001/2022 e 002/2022). No âmbito da 14ª Emissão (Série Única) de CRA (CRA INDA), conforme os termos da Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização das emissões, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre os bens e direitos decorrentes da CPR-Financieras, bem como eventuais custos e/ou despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos incorridos e/ou que venham a ser incorridos pela Secritizadora e/ou pelo Agente Fiduciário em razão do inadimplemento, total ou parcialmente das CPR-Financieras (001/2022 e 002/2022). As Garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis serão compartilhadas entre os patrimônios separados vinculados aos CRA da 12ª Emissão e ao CRA da 13ª Emissão, proporcionalmente ao valor do saldo devedor de cada uma das emissões, de modo que estes, administrados pelo Credor, passarão a ser beneficiários das Garantias previstas na Alienação Fiduciária

O valor total atribuído ao CRA INDA, conforme o Termo de Securitização dos Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 20 de dezembro de 2022 com a H. Commerc Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização CRA INDA), foi de R\$ 14.000.000,00 (Quatorze milhões de reais), referentes a "14.000 (quatorze mil) CRA. Dessa forma, a Companhia assegurou o recebimento financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio 14A Filhos em Série Única devidos por ANTONIO JOSÉ DE ALMEIDA INDA FILHO, inscrito no CPF sob o nº 187.981.870-15, decorrente da Cédula de Produto Rural Financeira - CPR-Financeira (002/2022). No âmbito da 14ª Emissão - Série Única de CRA (CRA INDA), conforme os termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio, sobre as Garantias: Aval prestado no âmbito da CPR-Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavoura, em favor dos Credores, e a Reserva de Liquidez no Anexo III da CPR-F, de propriedade do Fiduciante das Lavouras, conforme o caso, desenvolvidos em lavouras próprias, livres de quaisquer onus, cultivadas em área total de 1082,0669 hectares, sendo 662 hectares de lavoura localizados no imóvel da Lavoura ("Alienação Fiduciária de Lavoura" e "Lavouras Aliénées Fiduciariamente", respectivamente), e a Alienação Fiduciária de Imóvel inscrito sob a matrícula nº 99.505, do Registro de Imóveis da Comarca de Minas, Estado de Minas Gerais, com 1082,0669 hectares de área total, sendo 662 hectares em lavoura, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o total dos créditos financeiros pela aquisição dos créditos dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização; CRI EMITIDO: • 2ª Emissão - 27ª Série de CRI (CRI PRO-LOTES II) em 20 de abril de 2022. O valor total atribuído ao CRI PRO-LOTES II, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 20 de abril de 2022 com a H. Commerc Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Termo de Securitização CRI PRO-LOTES II), foi de R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões e setenta e cinco mil reais) contemplando o total 33,075 milhões de CRI (setenta e cinco) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituiram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série da 2ª Emissão de CRI da Companhia ("Créditos Imobiliários") cujos cedentes foram Família Paulista Companhia Hipotecária, devidamente qualificada no preâmbulo do Contrato de Cessão CCB, tendo na qualidade de Devedora a H&B - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 10.190.566/0001-87, e holding titular de participação societária nas sociedades SPE Guandu Mirim, SPE Iaboral, SPE Maricá e SPE Saramim. No âmbito da 27ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e garantias: (i) o Aval, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) a Hipoteca Vert, (iv) a Cessão Fiduciária e (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, e constituição na Conta Centralizadora de um Fundo de Liquidez no valor equivalente a soma da PMT dos 02 (dois) meses imediatamente seguintes, bem como após a apresentação da Licença de Obra, pela Emitente à Securitizadora, deverão ser constituídos em favor da Securitizadora, as seguintes garantias reais adicionais: (i) Hipoteca Ventura, nos termos da Escritura de Hipoteca Ventura; e (ii) Cessão Fiduciária Ventura, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Ventura, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Corrente Centralizadora nº33516-7 junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. na agência 6014, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que os recursos sejam utilizados para o pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. 3 - Informações sobre lastro das emissões realizadas: Apresentamos a seguir os dados relativos às aquisições de recebíveis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. I. Aquisições: I. Aquisições:	
26/01/2022	• 8ª Emissão - Série Única • CRA TRÊS IRMÃOS • 18.000 CRA • R\$ 18.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPR Financeira (001/2022). • Garantias: Alienação Fiduciária, o aval, o Penhor e o Patrimônio em Separado.
26/01/2022	• 9ª Emissão - Série Única • CRA TRÊS IRMÃOS • 18.000 CRA • R\$ 18.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPRFinanceira (001/2022). • Garantias: Alienação Fiduciária, o aval, o Penhor e o Patrimônio em Separado.
20/04/2022	• 27ª Série da 2ª Emissão • CRI PRO-LOTES II • 33.075.000 CRI • R\$ 33.075.000,00 • Lastro: Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI. • Garantias: Aval, prestado pelas Avalistas no âmbito da CCB, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) a Hipoteca Vert, nos termos da Escritura de Hipoteca Vert, (iv) a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
24/06/2022	• 10ª Emissão - 1ª e 2ª Série • CRA PELANDRO • 100.000 CRA • R\$ 100.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios decorrentes de 2 (duas) CPR Financeira. • Garantias: O Aval prestado no âmbito da CPR-Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavouras, a Cessão Fiduciária Trading e a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Patrimônio Separado.
29/07/2022	• 11ª Emissão - Série Única • CRA PELANDA • 22.000 CRA • R\$ 22.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPRFinanceira nº 001/2022. • Garantias: Aval prestado no âmbito da CPR Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Patrimônio Separado. • 12ª Emissão - Série Única • CRA PIVA • 33.000 CRA • R\$ 33.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios das CPR Financeiras: 001/22. • Garantias: Alienação Fiduciária de Bens Móveis, Alienação Fiduciária de Imóvel e Patrimônio Separado. • 13ª Emissão - Série Única • CRA PIVA • 33.000 CRA • R\$ 33.000.000,00 • Lastro: Direitos Creditórios das CPR Financeiras: 002/22. • Garantias: Alienação Fiduciária de Bens Móveis, Alienação Fiduciária de Imóvel e Patrimônio Separado.
18/11/2022	• 14ª Emissão - Série Única • CRA INDA • 14.000 CRI • R\$ 14.000.00,00 • Lastro: Direitos Creditórios da CPR Financeira: 002/22. • Garantias: Aval prestado no âmbito da CPR-Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Reserva de Contingências e Patrimônio Separado.
20/12/2022	• Lastro: Direitos Creditórios da CPR Financeira: 002/22. • Garantias: Aval prestado no âmbito da CPR-Financeira, a Alienação Fiduciária de Lavoura e a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Reserva de Contingências e Patrimônio Separado.
II. Retrocesso: Não houve retrocesso no exercício. III. Inadimplência: Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o CRI SKY relativo a 18ª Série da 2ª Emissão, encontra-se inadimplente. Conforme AGT instaurada em 26 de abril de 2023, encontra-se a data de 10 de maio de 2022, às 15:00 horas, suspensa novamente, até a data de 01 de junho de 2022, às 15:00 horas; suspensa até a data de 13 de julho, quando foi retomada, foi aprovada a realização da Recuperação Compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma da cláusula 13.2, item (n) do Contrato de Cessão, em virtude do descumprimento do item (i,iii) da AGT de 07/2021, dado que não houve a recomposição da Reserva de Liquidez no prazo fixado na referida AGT, bem como, em virtude do inadimplimento no cumprimento da Cobrigação, conforme previsto na cláusula 13.2 do Contrato de Cessão, pelas Cédulas. Em virtude da não realização do pagamento da recomposição, pelas Cédulas, até o 5º (quinto) dia útil imediatamente seguinte ao recebimento de notificação enviada pela Emisora, foi declarado o Vencimento Antecipado da operação. IV. Liquidações: • CRA - 2ª Emissão - Série Única: O Patrimônio Separado da 2ª Emissão Série Única - CRA COOPAVEL, conforme previsto no Termo de Securitização, foi liquidado na data do vencimento do ativo, ou seja, 02/03/2022. CRA - 4ª Emissão - Série Única: O CRA relativo a 4ª Emissão Série Única - CRA MOLINO IGUAÇU, teve o seu Saldo Devedor apurado em 28/06/2022 no valor de R\$ 7.082,37 (sete mil, oitenta e dois reais e setenta e sete centavos) sendo resgatado e devolvido. O Contrato disposto na cláusula 7.2 do Termo de Securitização foi solicitado o resgate antecipado da operação. O saldo apurado em 28/06/2022 foi acrescido da TLA (Tarifa de Liquidação Antecipada) de 2% (dois por cento) totalizando R\$ 7.224.024,60 (sete milhões, duzentos e vinte e quatro mil, vinte e quatro reais e sessenta centavos). Sendo assim, ocorreu a Recuperação Facultativa dos créditos cedidos, resultando no resgate antecipado da totalidade dos CRA pelo saldo devedor do ativo apurado acrescido do prêmio, tendo sido realizado o resgate, pela Securitizadora, na data de 28/06/2022. • V. Cancelamento: CRA - 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão: Em 25 de março de 2022, foi realizada de comum acordo com a anuência das Partes, o comunicado de encerramento perante a CVM da oferta dos ativos da 5ª Emissão em 1ª e 2ª Séries - CRA MARE, e consequente exclusão dos ativos na B3, inexistindo quaisquer pendências de cunho financeiro e não financeiro, relacionadas ao objeto do Termo de Securitização celebrado. Desta forma, a Reit Securitizadora S/A, não mais possui CRA da 5ª Emissão em circulação no mercado. VI. Informações Adicionais: Em concordância com as disposições normativas vigentes, cumpre esclarecer que o Auditor Independente ou Partes Relacionadas não prestam qualquer tipo de serviço que não seja de auditoria externa. Bruno Patrício Braga do Rio - Diretor Presidente; Aliane Maria Matos Rocha - Diretora de Rel. com Investidores	

continua...



Esta publicação foi feita de forma 100% digital
pelo Monitor Mercantil em seu site.
A autenticidade deste documento pode
ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link
<https://publicidadelegal.monitormercantil.com.br>

REIT

soluções financeiras imobiliárias

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

Notas explicativas da Diretoria às demonstrações financeiras em 31/12/2022 e 2021- (Em MR\$)

9. Salários e encargos:

Salários a pagar

Provisão de férias

INSS a recolher

FGTS a recolher

2022

2021

127

9

67

9

50

6

9

8

253

32

2022

2021

68

89

29

23

25

-

364

490

4

32

32

243

42

42

98

-

662

919

10. Impostos a recolher:

Curto Prazo

Imposto de renda

Contribuição social

Pis/Cofins/CSLL

ISS a recolher

Pis a recolher

Cofins a recolher

IOF

Parcelamento de tributos federais

2022

2021

68

89

29

23

25

-

364

490

4

32

32

243

42

42

98

-

662

919

Longo Prazo

Parcelamento de tributos federais

2022

2021

178

-

840

919

11. Partes relacionadas:

Em 31/12/2022, a Companhia apresentou as seguintes operações com partes relacionadas:

11.1. Remuneração de Administradores:

Em 31/12/2022, a remuneração dos Administradores foi de R\$ 53 (R\$49, em 2021).

11.2. Operações comerciais

Ativo

NÃO CIRCULANTE

Empréstimos Concedidos

2022

2021

-

2.776

-

2.776

2022

2021

77

158

332

-

3

3

412

161

Obs:

o valor de R\$ 3, inserido na coluna de 31/12/2021, refere-se a uma reclassificação no Balanço Patrimonial, entre as linhas de "Outras contas a pagar" e "Obrigações com pessoas ligadas", que estão sendo reapresentadas para melhor comparabilidade dos saldos.

12. Patrimônio líquido: a. Capital social:

O aumento do Capital Social de R\$1.000,00 para R\$1.358.000,00 foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30/04/2015. Em 31/12/2022, o capital social está dividido em 1.358 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 1 cada uma, totalmente integralizado.

b. Reserva legal:

Constituída na forma estabelecida na Lei 6.404, de 15/12/1976, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5% do lucro do líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

c. Reserva de lucros:

Representa a parcela do lucro apurado a partir de 2019, após a constituição da Reserva legal e dividendos

13. Receita operacional líquida:

Receitas de estruturação

Pis

Cofins

ISS

Receita operacional líquida

14. Despesas gerais e administrativas:

Aluguel

Telefonia e informática

Despesas de viagem

Taxas administrativas

Outras despesas

2022

2021

7.834

8.222

(42)

(53)

(256)

(329)

(292)

(412)

7.244

7.428

2022

2021

(194)

(103)

(226)

(23)

(378)

(62)

(61)

(92)

(48)

(168)

(907)

(448)

15. Serviços prestados por terceiros:

Publicações

Assessorias e Consultorias

Cursos e treinamentos

Seguros

Informática

Despesas comerciais

Outros serviços

2022

2021

(38)

(67)

(1.889)

(1.627)

(13)

(2)

(1)

(4)

(151)

(53)

(1.303)

(3.140)

(12)

(826)

(3.407)

(5.719)

16. Resultado financeiro

Receitas Financeiras

Receita s/ aplicações financeiras

Juros s/ empréstimos

Outras receitas financeiras

Despesas Financeiras

Despesas bancárias

Juros

Outras despesas financeiras

Resultado Financeiro

17. Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro:

2022

2021

878

258

768

18

110

148

-

92

(63)

(81)

(59)

(55)

(31)

(6)

725

116

Lucro antes do IRPJ e da CSLL

Provisão de IRPJ/CSLL

Comp. Prej. Fiscal/Base Neg.

Total

2022

2021

456

664

(131)

(200)

-

203

(131)

3

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco:

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 4. Risco de crédito: Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Em 31/12/2022 e 2021, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, emissão de títulos e outros valores a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial. A Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI e CRA. 19. Contingências: A Companhia, com base na avaliação de seus assessores legais, não tem conhecimento de ações judiciais classificadas como perda provável, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devam estar registradas nas demonstrações financeiras de 31/12/2022. 20. Relação com auditores: A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o trimestre findo em 31/12/2022, além da auditoria externa. 21. Eventos subsequentes: Em 31/12/2022 até a data da emissão deste relatório, foram identificados os seguintes eventos subsequentes: • Em 25/01/2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recompra Facultativa) do CRI TPPF - 2ª Emissão 24ª e 25ª Séries, no valor total de R\$ 84.862.482,16 (Oitenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos). • Em 26/01/2023, ocorreu o Resgate Antecipado (Recompra Facultativa) do CRI SOCICAM V - 2ª Emissão 18ª e 19ª Séries, no valor total de R\$ 77.452.659,11 (Setenta e sete milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e onze centavos). • Em 26/01/2023, ocorreu a emissão do CRI TPPF II - 3ª Emissão em Série Única no valor de R\$ 171.042.000,00 (Cento e setenta e um milhões, quarenta e dois mil reais), tendo como Devedora PORTO PONTA DO FÉLIX S.A. • Em 15/03/2023 conforme previsto no Termo de Securitização, ocorreu a liquidação do CRA PRIMATO - 3ª Emissão Série Única, com isso, todos os créditos atrelados a operação foram liquidados.

Bruno Patrício Braga do Rio

Diretor Presidente

Allane Maria Matos Rocha

Diretora de Rel. com Investidores

Diana Oliveira da Cunha

Contadora - CRC RJ115.893/O-4

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Acionistas da REIT SECURITIZADORA S.A. Rio de Janeiro - RJ - Opinião:

Examinamos as demonstrações contábeis da REIT Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REIT Securitizadora S.A., em 31/12/2022, 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. 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 à Companhia, 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, 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. Principais assuntos de auditoria: Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Existência, precisão e valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e Certificados de Recebíveis do Agronegócios ("CRAs"): A Companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário, conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações contábeis fiduciárias. A Companhia é responsável ainda por gerenciar o recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs e CRAs em conexão às suas obrigações com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido à relevância dos montantes envolvidos e à necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa da carteira de recebíveis imobiliários, bem como os CRIs associados, considerando esse assunto significativo para nossa auditoria. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: • Análise e recálculo da posição em 31/12/2022 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) emitidos durante o exercício em questão; • Confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras; • Confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) através de confirmação por meio de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site deles; • Comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas ou confirmados através de consulta ao site com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados; • Confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRAs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários; • Comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com

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 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 políticas 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 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. Barueri, 24/03/2023. Russell Bedford GM Auditores Independentes S/S 2 CRC RS 5.460/O-0 "T" SP Roger Maciel de Oliveira - Contador 1 CRC RS 71.505/O-3 "T" SP Sócio Responsável Técnico



MONITOR MERCANTIL

SA:27897172000166

2023.04.26 14:30:13 -03'00'



Esta publicação foi feita de forma 100% digital pelo Monitor Mercantil em seu site. A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link <https://publicidadelegal.monitormercantil.com.br>