

Formulário de Referência (FRE)

Nome da Companhia Securitizadora	REIT SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ da Companhia Securitizadora:	13.349.677/0001-81	Ano de Referência:	2026

1. Identificação das pessoas responsáveis pelo formulário	
Diretor responsável pelas atividades de securitização	BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO
Diretor responsável pelo cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da resolução:	RENATA NOSRALA PORTAS
1.1. Declarações do Diretor Responsável:	
Ver anexo no final do documento. Anexos	

2. Histórico da Companhia Securitizadora				
2.1. Data de início das atividades:	19/01/2011			
2.2. Número, volume e percentual de emissões	Número		Volume	
	Qtd	%	(R\$)	%
a. Realizadas	60	100,00%	R\$ 2.355.612.082,31	100,00%
b. Liquidadas no vencimento	4	6,66%	R\$ 83.370.370,37	3,54%
c. Liquidadas antecipadamente (pré-pagamento)	28	46,67%	R\$ 1.232.936.691,82	52,34%
d. Em atraso e em fase de renegociação, reestruturação ou execução das garantias	9	15,00%	R\$ 301.561.084,38	12,80%
e. Inadimplidas e não pagas	1	1,67%	R\$ 30.750.000,00	1,31%
f. Adimplentes a vencer	18	30,00%	R\$ 706.993.935,74	30,01%

3. Recursos humanos e tecnológicos					
3.1. Descrever os recursos humanos da companhia securitizadora, fornecendo as seguintes informações:					
Número de acionistas do bloco de controle:	2	Número de empregados:	16	Número de tercerizados:	1
Outras observações importantes:					
3.2. Descrever os recursos tecnológicos utilizados para controle das operações de securitização, incluindo os aspectos relacionados à segurança da informação e procedimentos de contingências:					
Ver anexo no final do documento. Anexos					

4. Auditor independente da Companhia Securitizadora	
Nome empresarial:	DAVI & CORREA AUDITORES INDEPENDENTES S/S
Data de contratação dos serviços:	03/05/2023
Descrição dos serviços contratados:	Auditoria independente das demonstrações fi nanceiras de acordo com as normas de auditoria independente emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, do Conselho Federal de Contabilidade e demais normas em vigor com consequente apresentação de parecer dos

	Auditores, tanto para a Cia securitizadora quanto para seus patrimonios de afetação.		
Dados da pessoa Responsável			
Nome:	Pedro Osório Corrêa	CPF:	402.180.400-59
Telefone:	(51) 3219-7770	E-mail:	administrativo@daviecorreaauditores.com.br
Em caso de substituição do auditor, informar:			
Nome do auditor substituído:	RUSSELL BEDFORD GM AUDITORES INDEPENDENTES S/S		
Justificativa da substituição:	Em observância à rotatividade imposta pelo artigo 31 da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, e considerando a impossibilidade regulamentar de que a RUSSELL BEDFORD GM AUDITORES INDEPENDENTES S/S (CPNJ nº 13.098.174/0001-80) preste serviços para a Companhia por prazo superior a cinco exercícios sociais consecutivos, a REIT SECURITIZADORA S.A., com a anuência do auditor substituído, comunicou à CVM e formalizou a contratação, a partir de 03 de maio de 2023, da DAVI E CORRÊA AUDITORES INDEPENDENTES S.S.		
Eventuais razões, apresentadas pelo auditor em discordância da justificativa apresentada pela companhia:	N/A		
Montante total de remuneração:	R\$ 46.200,00 (Quarenta e seis mil e duzentos reais), acrescido de adicional de R\$ 1.125,00 (hum mil, cento e vinte e cinco reais) por cada Patrimônio de Afetação.		

5. Informações financeiras	
5.1. Informações das emissões da companhia securitizadora	
a. Valor total do estoque em aberto na data de referência das operações de securitização submetidas ao regime fiduciário	R\$ 51.045.093,26
b. Valor total do estoque em aberto na data de referência das operações de securitização não submetidas ao regime fiduciário, se aplicável.	R\$ 0,00
c. Evolução do estoque total de operações de securitização nos últimos 5 (cinco) anos até a data de referência. (data-base: 31/12)	
Data-base	Valor
31/12/2025	R\$ 51.045.093,26
31/12/2024	R\$ 17.750.713,14
31/12/2023	R\$ 135.983.648,19
31/12/2022	R\$ 108.374.712,35
31/12/2021	R\$ 69.737.288,58
5.2. Informações financeiras da companhia securitizadora, excluindo-se as suas emissões de securitização	
a. Total dos passivos para pagamento	
i) Até 30 dias	R\$ 1.091.053,19
ii) Até 90 dias	R\$ 0,00
iii) Até 180 dias	R\$ 0,00
iv) Até 360 dias	R\$ 268.365,60
v) Após 360 dias	R\$ 4.592.538,01

b. Liquidez corrente (ativo circulante / passivo circulante)	1,065758
c. Liquidez imediata (caixa e equivalentes / passivo circulante)	0,071859
d. Liquidez geral [(ativo circulante + não circulante) / (passivo circulante + não circulante)]	1,041056
e. Endividamento total (passivo circulante + não circulante / ativo)	0,957352
f. Retorno sobre os ativos (lucro líquido / ativo total)	- 0,000362
g. Retorno sobre o patrimônio (lucro líquido / patrimônio líquido)	- 0,008494
h. Impostos a recuperar total (R\$)	R\$ 1.094.185,07
i. Estimativa do prazo de recuperação dos impostos:	
i) Em até 1 ano	R\$ 0,00
ii) Em até 2 anos	R\$ 0,00
iii) Em até 3 anos	R\$ 0,00
iv) Entre 3 a 5 anos	R\$ 1.044.872,34
v) Acima de 5 anos	R\$ 49.312,73
j. Índice (impostos a recuperar total / lucro líquido médio dos últimos 3 anos)	R\$ 2144,325690

6.1. Escopo das atividades:
Ver anexo no final do documento. Anexos

7.1. Grupo econômico da companhia securitizadora:
Ver anexo no final do documento. Anexos

8. Estrutura operacional e administrativa					
8.1. Descrever a estrutura administrativa da companhia securitizadora:					
Ver anexo no final do documento. Anexos					
8.2. Organograma da estrutura administrativa da companhia securitizadora:					
Ver anexo no final do documento. Anexos					
8.3 Sobre os diretores, informe:					
Nome:	Bruno Patricio Braga do Rio	CPF ou Nº passaporte:	09921381750	Idade:	43
Profissão:	Advogado	Data da posse:	22/08/2024	Prazo do mandato:	2 anos
Cargo Ocupado:	Diretor Presidente e Diretor de Securitização		Outros Cargos:	Membro do Conselho de Administração	
Condenações:	Não há.				
Experiência Profissional:	Larga experiência no consultivo cível, contratual, imobiliário e ambiental, em empresas de médio e grande porte, tendo integrado por 2 anos o Departamento Jurídico de empresa multinacional líder de mercado na área em que atua no Brasil. Nos últimos 4 anos, se especializou na estruturação jurídica de operações financeiras imobiliárias. Grande experiência na estruturação e emissão de títulos e valores mobiliários em operações estruturadas, incluindo emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs, Cédulas de Crédito Bancário – CCBs, e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Pós Graduado em Direito Corporativo pelo Ibmecc Rio.				
Nome:	Allane Maria Matos Rocha	CPF ou Nº passaporte:	01016317310	Idade:	39
Profissão:	Economista	Data da posse:	22/08/2024	Prazo do mandato:	2 anos

Cargo Ocupado:	Diretora de Distribuição e de Relação com os Investidores	Outros Cargos:	Não		
Condenações:	Não há.				
Experiência Profissional:	Pós graduada em Controladoria e Finanças pela UFF, bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade Federal do Ceará - UFC. Atua há mais de 10 anos no mercado financeiro, onde desenvolveu atividades relacionadas a elaboração de estudos, políticas e programas para desenvolvimento socioeconômico da região nordeste, com passagem pelo Banco do Nordeste (BNB) e Financeira Alfa. Possui certificação CPA-20 (ANBIMA)				
Nome:	Samuel Albino da Silva	CPF ou Nº passaporte:	02321933712	Idade:	55
Profissão:	Diretor Administrativo e Operacional	Data da posse:	22/08/2024	Prazo do mandato:	2 anos
Cargo Ocupado:	Diretor sem designação específica	Outros Cargos:	Não		
Condenações:	Não há.				
Experiência Profissional:	Responsável pelas áreas de backoffice de crédito com foco em gestão de operações estruturadas com cessão de carteiras de crédito pessoal, imobiliário e rural. Experiência em contas a pagar e receber, contabilidade, controles internos e auditoria. Com passagem pelo Grupo Sendas sendo responsável pela Auditoria Interna, Pós Graduado em Auditoria e Controladoria e MBA em Gestão Empresarial pela FGV - RJ.				
Nome:	Renata Nosrala Portas	CPF ou Nº passaporte:	110.074.087-23	Idade:	40
Profissão:	Advogada	Data da posse:	26/02/2025	Prazo do mandato:	2 anos
Cargo Ocupado:	Diretora de Compliance e PLDFT	Outros Cargos:	Não		
Condenações:	Não há.				
Experiência Profissional:	<p>i) cursos concluídos:</p> <p>Pós-Graduação em Compliance – IBMEC-RJ – concluído em junho/2020</p> <p>MBA em Gestão Tributária – Trevisan Escola de Negócios - concluído em novembro/2014</p> <p>Graduação em Direito – Universidade Cândido Mendes – concluído em fevereiro/2008</p> <p>Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro – PUC-Rio – Rio de Janeiro, RJ</p> <p>ii) aprovação em exame de certificação profissional</p> <p>N/A</p> <p>iii) principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SFI INVESTIMENTO LTDA – Compliance e Jurídico fevereiro/2025 até o momento <p>Responsável pela elaboração de documentos contendo resoluções normativas e de adequação. Educação interna da empresa para a prática da conformidade e instituir um pensamento em compliance. Realização de análises de compliance, quanto as políticas de combate à lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo (PLD).</p> <p>Análise aprofundada de apontamentos que eram potenciais interventores dentro da conformidade esperada, elaborando relatórios de due diligence e análises jurídicas de regulamentos e documentos atinentes aos Fundos de Investimentos e análise jurídica de documentos institucionais da Gestora. Resposta à ofícios judiciais, administrativos e extrajudiciais (CVM, AMBIMA, B3, BACEN).</p> <p>Enquadramento nas políticas do mercado de valores mobiliários e de investimentos (Resolução CVM nº 21/2021, Resolução CVM nº 175/2022 e Resolução CVM nº 30/2021) e Pessoa Politicamente</p>				

	<p>Exposta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • PARAMIS CAPITAL LTDA. – Compliance e Jurídico De Junho 2022 até fevereiro 2025 Responsável pela realização de due diligence, KYC e KYP e orientação aos gestores sob os aspectos jurídicos dos negócios da empresa para tomada de decisões. Responsável pela avaliação de riscos do negócio sob a ótica jurídica regulatória. Responsável pela gestão antissuborno e prevenção à lavagem de dinheiro (PLD/FTP), Governança Corporativa. Elaboração de Políticas e Manuais, Treinamentos e Controle de riscos regulatórios e cumprimentos de normas dos órgãos reguladores do mercado financeiro e de capitais: CVM, BSM, ANBIMA, dentre outros. Acompanhamento de IPO de Fundos, Revisão de NDA, Mandatos e Parcerias e Contrato Específicos (MoU, Entendimentos, dentre outros) e Alterações dos Contratos Sociais das empresas do grupo. • INVEST SMART ASSESSORIA DE INVESTIMENTOS LTDA. – Coordenadora Regulatório De Junho 2022 até Junho 2023 Responsável pela atuação na área consultiva, emissão de pareceres jurídicos, orientação aos gestores sob os aspectos jurídicos dos negócios da empresa para tomada de decisões. Avaliação de riscos do negócio sob a ótica jurídica regulatória e Compliance e gestão antissuborno e Governança Corporativa. • COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – CODIN – Chefe da Assessoria Jurídica. Agosto/2020 a Maio/2022 Atuação na área consultiva, emitindo pareceres jurídicos, orientação aos gestores sob os aspectos jurídicos dos negócios da empresa para tomada de decisões. Responsável pela avaliação de riscos do negócio sob a ótica jurídica. Responsável por realizar adequação das normas de compliance e gestão antissuborno. Responsável pela gestão equipes de consultivo e contencioso da empresa. Avaliar contratos, documentos e processos. Responsável pela área jurídica e orientação final aos administradores. Responsável pela defesa em processos administrativos junto aos órgãos de controle, como Tribunal de Contas do Estado e Ministério Público. Responsável pela elaboração de resposta do Diretor-Presidente aos órgãos de controle.
--	--

8.4. Informações sobre a estrutura mantida para a administração das operações de securitização:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

8.5. Informações sobre normas e regulamentares aplicáveis securitização e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

8.6. Informações sobre a estrutura mantida para a seleção, monitoramento e cobrança de recebíveis, formalização de garantias e formalização de operações de securitização:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

8.7. Informações sobre a área responsável pela distribuição de títulos de securitização de sua emissão:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

9. Regras, procedimentos e controles internos:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

10. Receitas

10.1 Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente em decorrência de:			
	Última	Penúltima	Antepenúltima
Data-base	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
a. Receitas fixas com a administração dos patrimônios separados e demais emissões	1,841508%	0,352121%	0,727106%
b. Receitas de spread ou provenientes de “sobras” dos patrimônios separados e demais emissões	0,000000%	0,061122%	0,000000%
c. Receitas por serviços de estruturação	22,965026%	0,019542%	0,075696%
d. Receitas de emissão/distribuição	66,832958%	0,197148%	0,197199%
e. Receitas provenientes das aplicações financeiras próprias	13,462151%	0,083773%	0,000000%

f. Outras receitas	Descrição	juros s/ empréstimos (mutuos), outras receitas	3,084729 %	0,286292 %	0,000000%
---------------------------	------------------	---	---------------	---------------	-----------

11. Contingências:
Ver anexo no final do documento. Anexos

12. Comentário dos diretores:
Ver anexo no final do documento. Anexos

13. Assembléias:
Ver anexo no final do documento. Anexos

Anexos
9. Regras, procedimentos e controles internos
3.2. Recursos tecnológicos
12. Comentários dos diretores
7. Grupo econômico
6. Escopo das atividades
4. Auditores independentes dos patrimônios separados (se diferente do da Securitizadora)
13. Regras, políticas e práticas em assembleias
8.4 5 6 7. Outras inform. Estrutura operacional e administrativa
11. Contingências
8.1 2. Estrutura operacional e administrativa
1.1. Declarações dos Diretos Responsáveis

1.1 Declarações dos diretores responsáveis pela atividade de securitização e pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Resolução, atestando que:

a. reviram o formulário de referência e que as informações nele contidas atendem ao disposto na Resolução.

b. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo:

i) da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela companhia securitizadora.

ii) da situação econômico-financeira da companhia securitizadora e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.

O Diretor responsáveis pela atividade de securitização, Sr. **BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO**, e a Diretora responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, Sra. **RENATA NOSRALA PORTAS**, da **REIT SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, declaram, para todos os fins de direito, que:

a) reviram o formulário de referência e que as informações nele contidas atendem ao disposto na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021; e

b) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela **REIT SECURITIZADORA S.A.** e da situação econômico-financeira da **REIT SECURITIZADORA S.A.** e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Bruno Patrício Braga do Rio
Diretor de Securitização

Renata Nosrala Portas
Diretora de Compliance e PLDFT

3.2 Descrever os recursos tecnológicos utilizados para controle das operações de securitização, incluindo os aspectos relacionados à segurança da informação e procedimentos de contingências.

A **REIT SECURITIZADORA S.A.**, baseada na norma NBR ISO/IEC 27.002 e na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados” ou “LGPD”), definiu sua Política de Segurança da Informação, estabelecendo as normas e procedimentos necessários para a continuidade dos seus negócios e proteção da confidencialidade das informações. A referida política é baseada em 5 (cinco) pilares, a saber: confidencialidade, integridade, disponibilidade, autenticidade e legalidade.

Fundamentalmente, o gestor de cada área deve estabelecer os critérios relativos ao nível de confidencialidade da informação gerada por sua área e classificá-las em Pública, Confidencial, Restrita ou Interna. Os dados e documentos de cunho estritamente financeiro e pessoal dos clientes, à exceção daqueles que sejam de conhecimento e domínio público, sempre serão classificados como confidenciais e restritos, recebendo tratamento especial de proteção à confidencialidade.

O processo de classificação da informação deve iniciar com a definição do grau de proteção necessário, com base nos quatro níveis de sigilo a seguir definidos:

CONFIDENCIAL: Informação sensível que deve ser mantida em confidencialidade e manuseada apenas por pessoas autorizadas, em pastas criptografadas para esse fim e acessadas exclusivamente por meio de login e acesso restritos, distribuídos à Diretoria da companhia.

RESTRITA: Informação cujo acesso e manuseio são apenas para pessoas autorizadas, a partir de liberação sistêmica feita pelo gestor da área.

INTERNA: Informação com baixa sensibilidade, mas que só deve circular internamente, não sendo de acesso público e apenas circuladas pela rede interna da Companhia.

PÚBLICA: Informação que pode ser de conhecimento público e não possui restrições de divulgação, inclusive, podendo ser circulada por meio de e-mail corporativo.

Todos os usuários da rede de dados corporativa da **REIT SECURITIZADORA S.A.** receberão login e senha individual de acesso à rede interna da Companhia. Apenas os colaboradores que possuam acesso à documentação classificada como restrita e/ou confidencial, será dado acesso às pastas criptografadas que contenham as respectivas informações.

As senhas de acesso são pessoais, intransferíveis e devem ser, necessariamente, alteradas em período não superior a 30 (trinta) dias.

Não é permitida a utilização de qualquer equipamento digital/eletrônico pessoal na rede sem senha ou com acesso local da Companhia. É disponibilizada rede de internet específica para a utilização pessoal de colaboradores, clientes, etc.

É proibido a qualquer colaborador excluir ou alterar as configurações de rede e de acesso à Internet

dos computadores da **REIT SECURITIZADORA S.A.**, incluindo as seguintes configurações de rede: IP, DNS, WINS, Gateway, Proxy e a instalação ou reconfiguração de clientes Proxy.

Quando necessário a utilização de mídias removíveis, o usuário deve abrir uma solicitação para o departamento de infraestrutura via canal de chamados (ServiceDesk), que irá solicitar aprovações necessárias para liberação temporária do recurso para o usuário específico.

Mídias contendo informações referentes à **REIT SECURITIZADORA S.A.** deverão ser destruídas antes de seu descarte. CD's, DVD's e documentos em papel deverão passar pelo triturador antes de serem encaminhadas ao lixo. HD's deverão ser encaminhados a TI para a destruição da informação antes do descarte ou reutilização.

Os dados armazenados na Base de Dados da **REIT SECURITIZADORA S.A.** serão descartados em caso de ordem específica dos órgãos internos competentes ou em caso de término da relação contratual da **REIT SECURITIZADORA S.A.** com os seus prestadores de serviço e colaboradores.

Uma vez discriminados os aspectos relacionados à segurança da informação, a **REIT SECURITIZADORA S.A.** informa alguns de seus principais procedimentos de contingência:

Em casos de prejuízo no abastecimento de insumos essenciais - Estabelecimento de trabalho remoto (home office), uma vez que todo o servidor da Companhia possui sistema de No-Break e pode ser acessado remotamente via VPN, o qual cada Colaborador possui seu login individual de usuário. Caso seja necessária, por qualquer motivo, a execução de trabalho em conjunto presencial, os Colaboradores da **REIT SECURITIZADORA S.A.** irão se reunir em espaços de coworking que possuam ambiente e infraestrutura para tanto, até a normalização da situação.

Greves e/ou situações extremas de contingência em que reduzam drasticamente o número de Colaboradores - Estruturação e garantia de manutenção mínima de Colaboradores suficientes para a execução funcional das atividades desenvolvidas pela **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Falha nas conexões de rede e/ou falha nos links de internet - **A REIT SECURITIZADORA S.A.** possui 2 (dois) provedores de internet, que em caso de falha de um deles, o outro entra em funcionamento automaticamente. Além disso, a Companhia possui uma internet dedicada que possui um prazo reduzido de reestabelecimento de internet. Em caso de períodos longos sem internet, estabelecimento de trabalho remoto (home office), uma vez que todo o servidor da **REIT SECURITIZADORA S.A.** possui sistema de No-Break e pode ser acessado remotamente via VPN, o qual cada Colaborador possui seu login individual de usuário. Caso seja necessário por qualquer motivo a execução de trabalho em conjunto presencial, os Colaboradores da Companhia irão se reunir em espaços de coworking que possuam ambiente e infraestrutura para tanto, até a normalização da situação.

Falha nas linhas telefônicas - Estabelecimento das comunicações via celulares da empresa, e nos casos possíveis, o uso do e-mail para essas, até a normalização da situação;

Perda de documentos importantes - Possuímos uma política de digitalização de todos os documentos – adicional a guarda física desses se necessário – e um modelo de backup. Esse sistema de proteção digital consiste no servidor fisicamente instalado na **REIT SECURITIZADORA S.A.**, um HD dentro desse servidor físico, e um backup em nuvem desses arquivos. Dessa forma, o plano de contingência é estabelecer procedimento de backup.

Falhas nos sites das empresas que fornecem sistemas de uso da Companhia para realizar operações - Estabelecimento de contato por meio de ligações telefônicas, Skype, WhatsApp, com as casas em que operamos, até que o servidor seja normalizado, mediante a angariação de protocolo de atendimento.

Por fim, informa-se que a **REIT SECURITIZADORA S.A.** dispõe de um cronograma regular de testes de contingência, em que são aferidos todos os acessos remotos aos sistemas e arquivos; para além de uma simulação de queda de energia ou indisponibilidade total de acesso.



4. Auditores independentes da companhia securitizadora e dos patrimônios separados
4.1 Em relação aos auditores independentes, indicar:
a. nome empresarial
b. nome das pessoas responsáveis, CPF e dados para contato (telefone e e-mail)
c. data de contratação dos serviços
d. descrição dos serviços contratados
e. eventual substituição do auditor, informando:
i) justificativa da substituição
ii) eventuais razões apresentadas pelo auditor em discordância da justificativa da companhia securitizadora para sua substituição, conforme regulamentação da CVM específica a respeito da matéria
<p>A auditoria da companhia securitizadora e de seu patrimônio separado era efetuada pela DAVI E CORRÊA AUDITORES INDEPENDENTES S.S., companhia inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.971.670/0001-80, na pessoa de seu Responsável Técnico, Sr. Pedro Osório Corrêa, portador do CPF nº 402.180.400-59, que poderá ser contatado por meio do telefone (51) 3219-7770 e/ou do e-mail administrativo@daviecorreaauditores.com.br. Ocorre que em atendimento à obrigação regulatória fixada no artigo 52, inciso VI, da Resolução CVM no 60, de 23 de dezembro de 2021, houve a substituição do referido auditor independente contratado (pessoa jurídica), em observância à rotatividade imposta pelo artigo 31 da Resolução CVM no 23, de 25 de fevereiro de 2021.</p> <p>Assim, considerando a impossibilidade regulamentar de que a RUSSELL BEDFORD GM AUDITORES INDEPENDENTES S/S (CPNJ no 13.098.174/0001-80) preste serviços para a Companhia por prazo superior a cinco exercícios sociais consecutivos, a REIT SECURITIZADORA S.A., com a anuência do auditor substituído, comunicou à CVM (<i>Protocolo nº 000478.0160787/2023</i>) a contratação, a partir de 03 de maio de 2023, da DAVI E CORRÊA AUDITORES INDEPENDENTES, pessoa jurídica registrada no Conselho Regional de Contabilidade sob o no 3.797, no Conselho Federal de Contabilidade sob o nº 1.588, na CVM sob o no 10.537, inscrita no CNPJ sob o nº 02.971.670/0001-80, com sede na Rua Vicente da Fontoura, no 1.399, Conjuntos 001 e 002, Rio Branco, Porto Alegre – RS, CEP 90.640-000, representada por seu sócio administrador, Sr. Pedro Osório Corrêa, contador, portador do registro profissional CRC-RS 042.462/O-8, inscrito no CPF sob o no 402.180.400-59.</p>
4.2 Informar montante total de remuneração dos auditores independentes no último exercício social, discriminando os honorários relativos a serviços de auditoria e os relativos a quaisquer outros serviços prestados
Para a auditoria contábil com emissão de parecer sobre as demonstrações financeiras e sobre os demonstrações financeiras do patrimônio separado da REIT SECURITIZADORA S.A.. é cobrado um valor anual fixo de R\$ 46.200,00 (quarenta e seis mil e duzentos reais) e adicionais R\$ 1.125,00 (hum mil, cento e vinte e cinco reais) por Patrimônio de Afetação.

6. Escopo das atividades

6.1 Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela companhia securitizadora, se for o caso destacando:

a. os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

b. informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum da companhia securitizadora e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

c. os controles implementados para segregação das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico

A companhia não desempenha outras atividades que não estejam atreladas à securitização, conforme definição de seu objeto social, contida no Estatuto Social da REIT SECURITIZADORA S.A. e que possam ocasionar potenciais conflitos de interesse.



7. Grupo econômico

7.1 Descrever o grupo econômico em que se insere a companhia securitizadora, indicando:

a. todos os sócios controladores diretos, e indiretos, sejam pessoas físicas ou jurídicas, incluindo os percentuais de participação de cada no capital da companhia securitizadora

b. controladas e coligadas

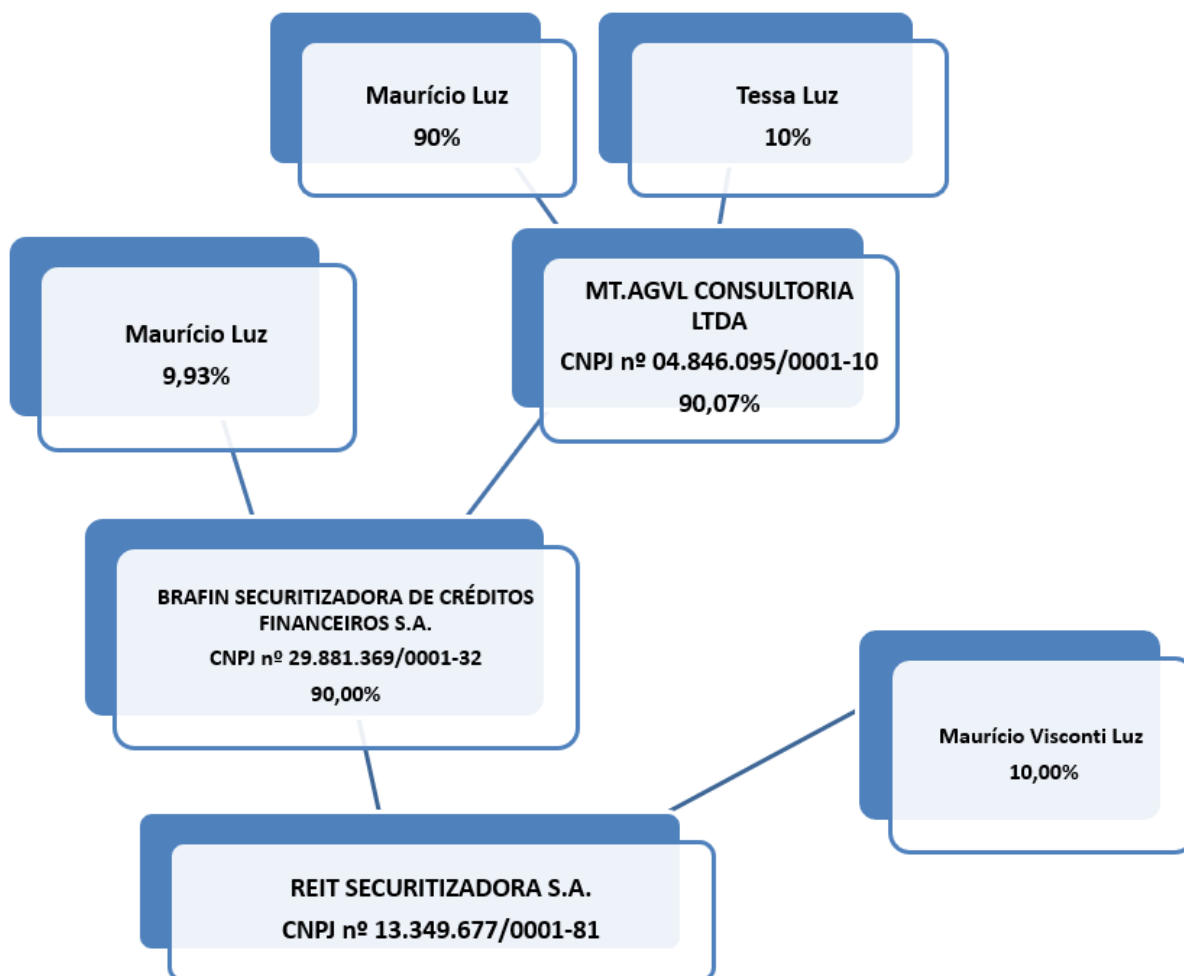
c. participações da companhia securitizadora em sociedades do grupo

d. participações societárias, iguais ou superiores a 5% (cinco por cento), de todos os sócios controladores em outras pessoas jurídicas, independentemente de estarem ou não relacionadas à companhia securitizadora.

e. sociedades sob controle comum em relação à companhia securitizadora

A **REIT SECURITIZADORA S.A.** detém um sócio em seu quadro de acionistas: a **BRAFIN SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.** (“**BRAFIN SECURITIZADORA**”), sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 29.881.369/0001-32, na proporção de 90% do capital social e o sócio **MAURICIO VISCONTI LUZ**, inscrito no CPF sob o nº 016.724.227-01, na proporção de 10%. A **MT.AGVL CONSULTORIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 04.846.095/0001-10 é acionista da **BRAFIN SECURITIZADORA**, controladora indireta da **REIT SECURITIZADORA S.A.**

7.2 Inserir organograma do grupo econômico em que se insere a companhia securitizadora.



8.1 Descrever a estrutura administrativa da companhia securitizadora, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:

a. atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico

b. em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões

c. em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente duas vezes por ano, e extraordinariamente, sempre que necessário. O Conselho de Administração é um órgão colegiado formado por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) Conselheiros eleitos pela Assembleia Geral, para um mandato de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição.

Eis a atual composição Conselho de Administração da Companhia: o Sr. MAURICIO VISCONTI LUZ, inscrito no CPF sob o nº 016.724.227- 01, atua como Presidente do Conselho de Administração, sendo eleitos como conselheiros, a Sra. CARLA LESSA GOMES CARDOSO MACHADO, inscrita no CPF sob o nº 092.621.147-10 e o Sr. BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, inscrito no CPF sob o nº 099.213.817-50.

A seguir são relacionadas as competências do Conselho de Administração da **REIT SECURITIZADORA S.A.**:

- a) fixar a orientação dos negócios da Companhia;
- b) eleger e destituir os diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o Estatuto Social;
- c) fixar a remuneração individual dos administradores para os quais a Assembleia Geral tenha aprovado montante global;
- d) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- e) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou quando a lei determinar;
- f) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas apresentadas pela Diretoria;
- g) escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;
- h) autorizar a aquisição de ações emitidas pela própria Sociedade para manutenção em tesouraria ou para cancelamento e deliberar sobre a alienação das ações canceladas. A deliberação sobre a aquisição de ações próprias será tomada, ad referendum da Assembleia Geral;
- i) aprovar a disposição ou oneração, pela Companhia, a qualquer título, de quaisquer de seus ativos com valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em uma única operação ou em uma série de operações no prazo de 12 (doze) meses, excetuados os ativos que forem negociados pela Companhia no curso regular de seus negócios, em decorrência das operações e transações que envolvem os CRIs emitidos pela Companhia;
- j) aprovar a aquisição ou a disposição de qualquer participação em outras sociedades, bem como a aquisição e a disposição de instrumentos conversíveis em ações e/ou quotas de outras sociedades, ou a celebração de quaisquer contratos de associação;
- k) aprovar a aquisição, a disposição ou a oneração, pela Companhia, de qualquer direito de propriedade, intelectual e/ou industrial, bem como a celebração, pela Companhia, de licenças de uso de propriedade intelectual ou industrial, sejam de titularidade da Companhia ou de terceiros;

- l) aprovar aquisições e/ou investimentos que envolvam valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em uma única operação ou em uma série de operações no prazo de 12 (doze) meses;
- m) aprovar a contratação ou a realização, pela Companhia, de qualquer dívida e/ou gasto de um valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- n) deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões;
- o) apresentar à Assembleia Geral propostas sobre a distribuição de lucros sociais e alterações estatutárias; e
- p) decidir os assuntos não previstos neste Estatuto ou que não sejam de competência da Assembleia Geral ou da Diretoria.

A Diretoria da **REIT SECURITIZADORA S.A** é composta por, no mínimo, de 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) Diretores, acionistas ou não, residentes no país, sendo um Diretor de Securitização, um Diretor de Relação com os Investidores e os demais sem designação específica. Os Diretores serão eleitos e destituídos a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, com prazo de mandato de 2 (dois) anos, sendo admitida a reeleição. Eis a atual composição da Diretoria da Companhia e a descrição das atribuições individuais de seus Diretores:

O Sr. **BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO**, inscrito no CPF sob o nº 099.213.817-50, atua como DIRETOR PRESIDENTE e RESPONSÁVEL PELAS ATIVIDADES DE SECURITIZAÇÃO, na forma do artigo 5º da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;

A Sra. **ALLANE MARIA MATOS ROCHA**, inscrita no CPF sob o nº 010.163.173-10, atua como DIRETORA RESPONSÁVEL PELAS RELAÇÕES COM OS INVESTIDORES, detendo poderes e atribuições equivalentes àquelas previstas na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022;

O Sr. **SAMUEL ALBINO DA SILVA**, inscrito no CPF sob o nº 023.219.337-12, atua como DIRETOR SEM DESIGNAÇÃO ESPECÍFICA, RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO E OPERACIONAL da Companhia; e

A Sra. **RENATA NOSRALA PORTAS**, inscrita no CPF sob o nº 110.074.087-23, atua como DIRETORA SEM DESIGNAÇÃO ESPECÍFICA, RESPONSÁVEL PELO COMPLIANCE E PELA PLD/FT, sendo responsável pelo cumprimento da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 e das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

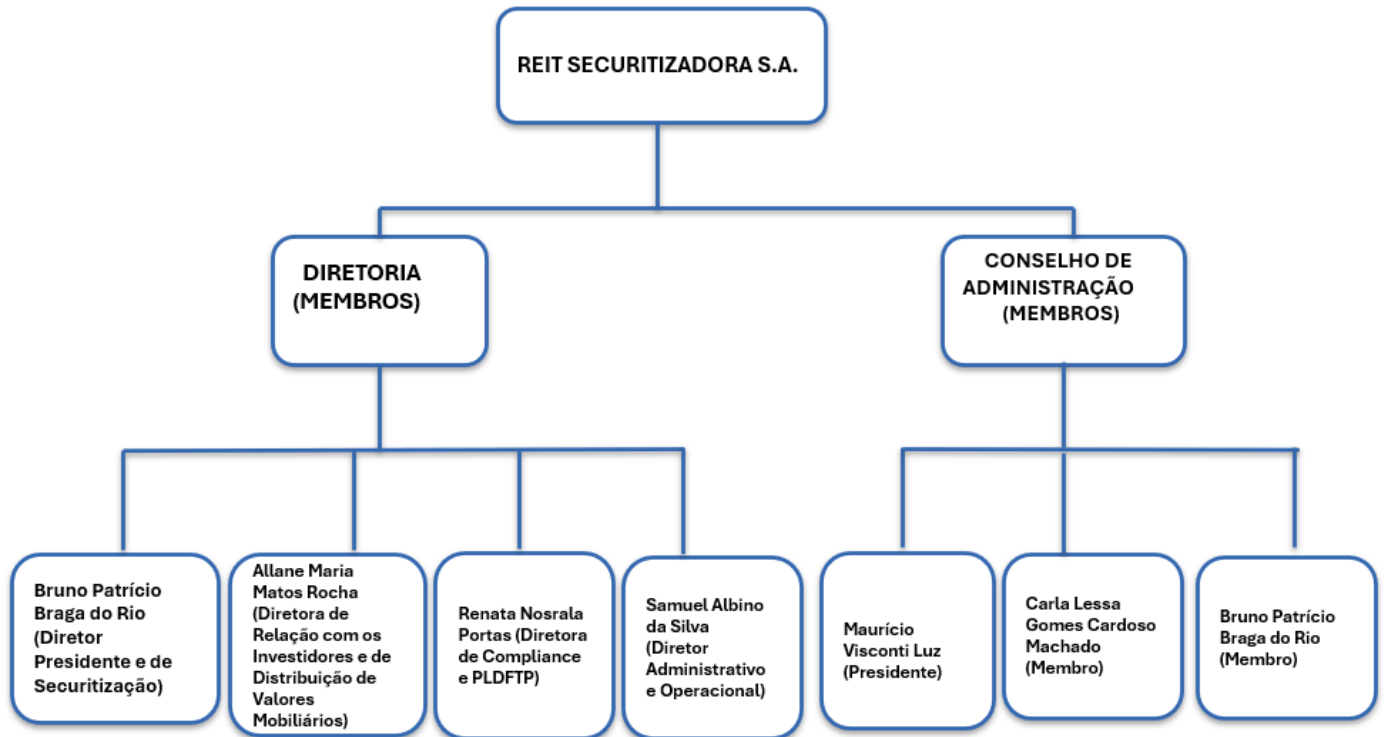
A seguir são relacionadas as competências da Diretoria da Companhia:

- a) Representar, ativa e passivamente a Companhia;
- b) Assinar, endossar cheques e avaliar títulos de quaisquer naturezas, duplicatas, notas promissórias e letras de câmbio e aceitá-los, respeitada a necessidade de autorização do Conselho de Administração para prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- c) Receber e dar quitação,
- d) Assinar contratos e assinar todos e quaisquer documentos em que a sociedade for parte, respeitada a necessidade de autorização do Conselho de Administração para os negócios declinados no Artigo 23;
- e) Constituir penhor de qualquer natureza, inclusive caução de títulos ou de direitos creditórios,

respeitada a necessidade de autorização do Conselho para constituição de ônus reais e prestação de garantias e obrigações a terceiros;

- f) Dar bens móveis em garantia por alienação fiduciária, respeitada a autorização, respeitada a necessidade de autorização do Conselho para constituição de ônus reais e prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- g) Alienar, ou onerar bens imóveis e valores mobiliários, em especial qualquer participação em outras sociedades ou direitos a ela referentes, respeitada a necessidade de autorização do Conselho nos casos previstos no Artigo 23;
- h) Constituir procuradores ad judicia e ad negocia em nome da Companhia, inclusive para representá-la perante repartições federais, estaduais e municipais, autarquias, sociedades de economia mista e, ainda, perante as instituições bancárias e entidades de controle e fiscalização bancária, cambial ou de mercado de capitais, bem como demais estabelecimentos de crédito, públicos ou privados;
- i) Abrir, fechar, administrar constas bancárias e assinar cheques;
- j) Praticar todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou neste Estatuto Social;
- k) Zelar pela observância da Lei e deste Estatuto Social;
- l) Coordenar o andamento das atividades normais da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais, nas reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões; e,
- m) Administrar, gerir e Superintender os negócios sociais.

8.2 Inserir organograma da estrutura administrativa da companhia securitizadora compatível com as informações apresentadas no item 8.1.



8.4 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a administração das operações de securitização, incluindo:
a. quantidade de profissionais
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes
c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos
<p>A atividade de administração das operações de securitização é coordenada pelo Diretor de Securitização e possui 2 profissionais. A principal função desempenhada por tal Diretoria é a de garantir que a Companhia atue de acordo com a análise prévia de risco, para além da estrita observância da regulamentação setorial vigente aplicável.</p> <p>Adicionalmente, as regras e procedimentos internos visam garantir o permanente atendimento às normas referentes às modalidades de emissão e à própria atividade de securitização e aos padrões ético e profissional esperados.</p> <p>Desta forma, os controles implementados pela Companhia visam mitigar os riscos de acordo com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas, bem como disseminar a cultura de controles internos e PLDFT e garantir o cumprimento integral das Resoluções CVM nº 50 e 60, suas alterações posteriores e demais normas aplicáveis.</p> <p>A referida diretoria atua com completa independência para tomar qualquer decisão relacionada à administração das operações de securitização, sendo de sua exclusiva responsabilidade a gestão e aprimoramento dos respectivos departamentos.</p>
8.5 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade de securitização e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:
a. quantidade de profissionais
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes
c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos
d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor
<p>A atividade de securitização e de fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados é coordenada pela Diretora de Compliance que possui 1 profissional. A principal função desempenhada por tal Diretoria é a de garantir que a Companhia atue de acordo com a análise prévia de PLDFT, para além da estrita observância da regulamentação setorial.</p> <p>Adicionalmente, as regras e procedimentos internos visam garantir o permanente atendimento às normas referentes aos padrões ético e profissional esperados.</p> <p>Desta forma, os controles implementados pela Companhia visam mitigar os riscos de acordo com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas, bem como disseminar a cultura de controles internos e PLDFT e garantir o cumprimento integral das Resoluções CVM nº 50, suas alterações posteriores e demais normas aplicáveis.</p> <p>A referida Diretoria atua com completa independência para tomar qualquer decisão relacionada à administração das operações de securitização, sendo de sua exclusiva responsabilidade a gestão e aprimoramento de seus futuros departamentos, caso existentes.</p>
8.6 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a seleção, monitoramento e cobrança de recebíveis, formalização de garantias e formalização de operações de securitização, incluindo:
a. quantidade de profissionais
b. sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos
c. a indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividade

A atividade de seleção de recebíveis é coordenada pela Diretoria de Securitização, na qual é composta por 2 profissionais, em conjunto com a Diretoria de Relação com os Investidores da Companhia, na qual é composta por 04 profissionais, a quem compete a análise e estruturação das operações apresentadas, para além de eventuais cobranças.

A atividade de formalização de garantias e formalização de operações de securitização é coordenada pela Diretoria de Securitização, em conjunto com a Diretora de Relação com os Investidores, para além dos controles internos de aferição prévia e cadastramento das partes envolvidas e relacionadas, por meio da contratação de prestadores de serviços externos, notadamente escritórios jurídicos, que instrumentaliza e formaliza a operação de securitização e as garantias oportunamente apresentadas para a emissão, após a realização de *due diligence*.

Por fim, a cobrança de recebíveis é coordenada pela Diretoria Administrativa e Operacional, na qual é composta de 03 colaboradores, a quem compete a cobrança de recebíveis e as atividades correlatas de liberação das garantias, baixas e eventuais anotações em casos de inadimplências, para o fim de posterior notificação à Diretoria de Relação com os Investidores para eventual adoção das medidas de excussão das garantias cabíveis.

No que tange à descrição da experiência de cada uma das Diretorias nas respectivas atividades, a Companhia informa que:

BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO - 099.213.817-50

Larga experiência no consultivo cível, contratual, imobiliário e ambiental, em empresas de médio e grande porte, tendo integrado por 2 anos o Departamento Jurídico de empresa multinacional líder de mercado na área em que atua no Brasil. Nos últimos 4 anos, se especializou na estruturação jurídica de operações financeiras imobiliárias. Grande experiência na estruturação e emissão de títulos e valores mobiliários em operações estruturadas, incluindo emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI's, Cédulas de Crédito Bancário - CCB's, e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's. Pós-graduado em Direito Corporativo pelo Ibmec Rio.

ALLANE MARIA MATOS ROCHA – 010.163.173-10

Pós-graduada em Controladoria e Finanças pela UFF, bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade Federal do Ceará - UFC. Atua há mais de 10 anos no mercado financeiro, onde desenvolveu atividades relacionadas a elaboração de estudos, políticas e programas para desenvolvimento socioeconômico da região nordeste, com passagem pelo Banco do Nordeste (BNB) e Financeira Alfa. Possui certificação CPA-20 (ANBIMA).

RENATA NOSRALA PORTAS – 110.074.087-23

Pós-Graduação em Compliance – IBMEC-RIO
MBA em Gestão Tributária – Trevisan Escola de Negócios
Escola de Direito – Fundação Getúlio Vargas – Mercado de Capitais e Direito Societário
Bacharelado pela Direito Universidade Cândido Mendes – Rio de Janeiro/RJ

SAMUEL ALBINO DA SILVA - 023.219.337-12

Responsável pelas áreas de backoffice de crédito com foco em gestão de operações estruturadas com cessão de carteiras de crédito pessoal, imobiliário e rural. Experiência em contas a pagar e receber, contabilidade, controles internos e auditoria. Com passagem pelo Grupo Sendas sendo responsável pela Auditoria Interna, Pós-graduado em Auditoria e Controladoria e MBA em Gestão Empresarial pela FGV - RJ.

8.7 Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de títulos de securitização de sua emissão, incluindo:

a. quantidade de profissionais

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

c. programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas

d. infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos e serviços utilizados na distribuição

e. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

A Companhia realiza distribuição própria, e informa que em razão do disposto no artigo 2º, inciso IV e artigo 11, ambos da Resolução CVM nº 50, a Companhia possui o registro cadastral, em meio eletrônico. Ademais, destaca-se a utilização do seguinte ambiente de negociação: Mercado de balcão organizado. Ofertas regidas pelas Instruções CVM nº 400 e 476 – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

9. Regras, procedimentos e controles internos

9.1 Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços

A referida política interna da REIT SECURITIZADORA S.A. determina os procedimentos para contratação de terceiros e tem como objetivo regular o relacionamento e aprovação de novos prestadores de serviço contratados pela Companhia, regendo as condições mínimas de manutenção de relacionamento e os critérios para que um Prestador de Serviço seja aprovado internamente, considerando eventuais situações de risco para a empresa, especialmente com o objetivo de:

- Identificar se o Fornecedor tem capacidade de atender às necessidades da Companhia e/ou de seus investidores;
- Identificar se a reputação do Fornecedor pode trazer danos à imagem da Companhia perante seus Investidores e o mercado em que atua; e
- Identificar se o Fornecedor adota políticas e condutas compatíveis com aquelas adotadas pela Companhia, incluindo, mas não se limitando às condutas relacionadas a prevenção à corrupção e lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo.

9.2 Descrever a política de negociação de que trata o art. 17, VI, da Resolução

A REIT SECURITIZADORA S.A., preocupada em exercer suas atividades com equidade, transparência e em conformidade com os mais altos padrões de integridade pessoal e profissional, exige de todos os seus sócios, administradores, funcionários e todos que, de alguma forma, auxiliam, direta ou indiretamente, o desenvolvimento das suas atividades, o cumprimento de todas as leis, regulamentos e normas aplicáveis à empresa. Nesse sentido, a sua Política de Negociação de Valores Mobiliários por Administradores, Colaboradores e pela Própria Empresa, que constitui um conjunto de procedimentos e regras que visam disciplinar os investimentos pessoais dos Colaboradores, e de pessoas à eles vinculadas, bem como da própria REIT SECURITIZADORA S.A., tem por objetivo definir os padrões de conduta interna aplicáveis, estabelecendo diretrizes relativas aos investimentos pessoais e da empresa e negociações de valores mobiliários, evitando, sempre que possível e de forma antecipada, conflitos de interesses entre as aplicações realizadas, considerada a possibilidade de acesso à informações confidenciais e privilegiadas, não divulgadas ao público em geral, em razão do exercício de suas funções. Tudo isso, visando proteger a Companhia de riscos legais, regulatórios e reputacionais. Posto isso, informa-se que as referidas regras estabelecidas nesta política interna se aplicam às pessoas vinculadas aos Colaboradores, mesmo em relação aos recursos próprios dessas pessoas. As áreas de controles internos e *compliance* serão responsáveis por implementar todos os controles e regras formulados na referida Política, que assegura que medidas consistentes, relativas à integridade, risco de imagem e reputação, sejam preservadas. Consequentemente, as regras e diretrizes contidas na referida política aplicam-se a todos os Colaboradores, incluindo todos os que prestam serviços, diretamente ou através de outras pessoas jurídicas. Os estagiários, terceirizados e temporários, também devem observar as referidas regras.

9.3 Descrever os mecanismos de controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico.

A REIT SECURITIZADORA S.A., baseada na norma NBR ISO/IEC 27.002 e na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, definiu sua Política de Segurança da Informação, estabelecendo as normas e procedimentos necessários para a continuidade dos seus negócios e proteção da confidencialidade das informações. A referida política tem por objetivo estabelecer as regras de boas práticas de Tratamento de Dados, determinar as medidas de segurança, técnicas e administrativas para proteger os Dados Pessoais dos clientes, e, ainda, garantir a confidencialidade, integridade e proteção das informações da Companhia. Outrossim, visa proteger os Dados e informações da Companhia contra acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito. Os recursos da tecnologia de informação disponibilizados pela REIT SECURITIZADORA S.A. são destinados exclusivamente às atividades operacionais da instituição. Os programas homologados e instalados nos computadores e nos servidores de rede são de propriedade exclusiva da REIT SECURITIZADORA S.A., sendo vedada sua cópia parcial ou integral por qualquer colaborador a quem seja disponibilizado o seu acesso. Ainda, os recursos da tecnologia de informação disponibilizados pela Companhia são destinados exclusivamente às atividades operacionais da instituição, contando a empresa com a criptografia de dados sensíveis, tornando-o inutilizável para partes não autorizadas que não possuam as chaves de criptografia/ descryptografia. Por fim, informa-se que a Companhia contará com a realização de teste de invasão, a ser realizado periodicamente ou toda vez que acontecer uma significativa mudança de infraestrutura ou nos aplicativos utilizados, para a verificação da ocorrência de possíveis ataques, exploração de vulnerabilidades, configurações inadequadas, controles de acesso, etc.

9.4 Descrever os planos de contingência e continuidade de negócios

O Plano de Contingência e Continuidade de negócios da REIT SECURITIZADORA S.A. é um conjunto de definições, ações, e estratégias que deverá ser seguido na ocorrência de incidentes ou emergências que causem a interrupção ou indisponibilidade dos processos de negócio ou dos recursos da Companhia. O referido plano visa assegurar que, em caso de emergência, os processos de negócios críticos possam ser reestabelecidos, antes de causar prejuízos sensíveis à Companhia e, conseqüentemente, aos seus clientes. O aludido plano contém o detalhamento dos riscos potenciais, procedimentos de ativação, o estabelecimento de prazos para a implementação e a designação das equipes que ficarão responsáveis pela operacionalização do Plano de Contingência. Estão sujeitos aos respectivos procedimentos, todos os colaboradores, sócios, funcionários, trainees e estagiários da Companhia, os quais devem conhecer integralmente as disposições, devendo zelar pelo seu fiel cumprimento, naquilo que lhes couber.

9.5 Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas previstas no art. 19 da Resolução

O Código de Ética e Conduta Profissional da REIT SECURITIZADORA S.A. reúne um conjunto de normas, com objetivo de orientar as decisões e ações da Companhia, no intuito de atingir padrões de conduta profissional e de comportamento ético cada vez mais elevados. Desta forma, o documento em comento reflete, ainda, a identidade cultural e os compromissos assumidos pela empresa com todos aqueles com quem são mantidas relações. O referido código representa

o nosso compromisso de uma atuação responsável, ética, transparente e de respeito mútuo com todos os públicos com os quais nos relacionamos. Por isso, refletimos neste Código não apenas os padrões de conduta pessoal e profissional esperados nas relações mantidas com o público de interesse, mas declaramos nossa conduta corporativa e enunciamos os nossos compromissos com este público.

9.6 Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas previstas no art. 43 da Resolução, caso decida atuar na distribuição de títulos de securitização de sua emissão

O Código de Cadastro de Clientes determina os procedimentos para o cadastro inicial e para a manutenção do cadastro de Clientes, pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiros, de acordo com a legislação vigente, principalmente no que diz respeito ao tratamento da prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLD/FTP, em atendimento à Lei 9.613, de 03/03/1998 e Resolução CVM nº 50, de 31/08/2021, às premissas do Conselho de Segurança das Nações Unidas, e à Política de Conhecimento do Cliente (*Know Your Client - KYC*), conforme recomendado pelo Comitê de Basiléia, de forma que os responsáveis pela recepção e análise da documentação dos Clientes da REIT SECURITIZADORA S.A. possam desenvolver suas atividades com segurança e dentro dos conceitos éticos recomendados, ressaltando a responsabilidade da Instituição em implicações cadastrais envolvendo práticas não compatíveis com as recomendadas.

Já a POLÍTICA DE ADEQUAÇÃO DOS PRODUTOS, SERVIÇOS E OPERAÇÕES AO PERFIL DO CLIENTE da Companhia dispõe sobre:

- a) Adequação do produto, serviço ou operação aos objetivos de investimento do cliente;
- b) Compatibilidade da situação financeira do cliente com o produto, serviço ou operação; e
- c) Ciência e conhecimento necessários, por parte do cliente, para compreender os riscos relacionados ao produto, serviço ou operação.

9.7 Endereço da página da companhia securitizadora na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 46 da Resolução

[Início | Reit](http://www.reit.com.br) – <http://www.reit.com.br>

10. Receitas

10.1 Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente em decorrência de:

a. Receitas fixas com a administração dos patrimônios separados e demais emissões

31/12/2024 - 1,841508; 31/12/2023 - 0,352121; 31/12/2022 - 0,727106

b. Receitas de **spread** ou provenientes de “sobras” dos patrimônios separados e demais emissões

31/12/2024 - 0,00000; 31/12/2023 - 0,061122; 31/12/2022 - 0,00000

c. Receitas por serviços de estruturação



31/12/2024 - 22,965026; 31/12/2023 - 0,019542; 31/12/2022 - 0,075696
d. Receitas de emissão/distribuição
31/12/2024 - 66,832958; 31/12/2023 - 0,197148; 31/12/2022 - 0,197199
e. Receitas provenientes das aplicações financeiras próprias
31/12/2024 - 13,462151; 31/12/2023 - 0,083773; 31/12/2022 - 0,00000
f. Outras receitas: discriminar 31/12/2024 - 3,084729; 31/12/2023 - 0,286292; 31/12/2022 - 0,00000

11. Contingências

11.1 Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a companhia securitizadora figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios da empresa, indicando:

a. principais fatos

b. valores, bens ou direitos envolvidos

A Companhia figura no polo passivo das ações judiciais abaixo indicadas, consideradas relevantes para os negócios da empresa:

- **Processo nº: 0270359-90.2017.8.19.0001**

Classe: Dissolução de Sociedade

5ª Vara Empresarial | Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

Autora: Márcia Maria Carneiro.

Objeto: Trata-se de ação movida por Márcia Maria Carneiro, na qual a autora requereu a juntada de notificação encaminhada por MAURICIO VISCONTI, na qualidade de sócio da EMPRESA MTRÊS PARTICIPAÇÕES LTDA, informando a destituição de MARCIA da administração da Companhia, em virtude da sentença de procedência proferida na presente AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE. O intuito seria o de reforçar a tese de que as EMPRESAS RÉ S integram o mesmo grupo econômico, sendo o Sr. MAURÍCIO quem exerce efetivamente sobre as mesmas, o poder de gestão, administração e direção.

- **Processo nº: 1008359-27.2025.8.11.0045**

Classe: Tutela Cautelar Antecedente

1ª Vara Cível da Comarca de Lucas do Rio Verde | Tribunal de Justiça de Mato Grosso

Autora: Nivaldo Piva

Objeto: Tutela Cautelar Antecedente proposta pelo Nivaldo Piva para suspender a exigibilidade das obrigações previstas nos contratos rurais discutidos e suspender o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, leilão do imóvel rural, bem como da imissão de posse sobre o imóvel objeto da matrícula nº 30.239, vinculado ao CRA PIVA, mantendo o requerente na posse do imóvel até o final da decisão, bem como outras garantias.

- **Processo nº: 1004034-40.2025.8.26.0126**

Classe: Procedimento Comum Cível – Defeito, nulidade ou anulação

2ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba | Tribunal de Justiça de São Paulo

Autora: Agenor Marques dos Santos Neto; Karina da Cunha Moura Marques; Tamargueira Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda. – ME

Objeto: Os Autores ajuizaram a presente demanda, visando o reconhecimento da nulidade de todos os atos derivados da operação de securitização, por alegado vício de consentimento, bem como a anulabilidade das escrituras públicas de alienação fiduciária de imóveis celebradas com Reit, vinculadas ao CRI TALHAMAR, em garantia às operações de financiamento imobiliário entre as partes, que foram inadimplidas pelos Autores.

11.2 Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela atividade de securitização figure no polo passivo e que afetem sua reputação profissional, indicando:

a. principais fatos

b. valores, bens ou direitos envolvidos

Inexistem processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela atividade de securitização figure no polo passivo e que tenham o condão de afetar sua reputação profissional.

11.3 Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

A Companhia foi constituída em 19 de janeiro de 2011 e é autora das ações judiciais abaixo declinadas, consideradas relevantes por envolverem outros membros do mercado:

- **Processo nº: 1071016-32.2016.8.26.0100**
Classe: Ação de Reparação de Danos
23ª Vara Cível do Foro Central | Tribunal de Justiça de São Paulo
Réus: Rmex Construtora e Incorporadora Ltda EPP e outros.
- **Processo nº: 1005952-41.2017.8.26.0100**
Classe: Ação de Reparação de Danos
25ª Vara Cível do Foro Central | Tribunal de Justiça de São Paulo
Réus: Rmex Construtora e Incorporadora Ltda EPP e outros.
- **Processo nº: 0034320-14.2017.4.02.5101**
Classe: Procedimento de Conhecimento
10ª Vara Federal do Estado Rio de Janeiro
Réus: Rmex Construtora e Incorporadora Ltda EPP e outros.
- **Processo nº 0131708-10.2019.8.19.0001**
Classe: Procedimento Comum
5ª Vara Empresarial do Estado do Rio de Janeiro
Autor: Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Réus: Harpia Venture Participações S.A. e Marciliano José Naves de Freitas Azevedo.

- **Processo nº 5463254-25.2017.8.09.0024**
Classe: Processo Cível e do Trabalho
Vara da Fazenda Pública de Caldas Novas | Tribunal de Justiça de Goiânia
Autor: Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Réu: Oficial de Registro de Imóveis de Caldas Novas
- **Processo nº 0130080-54.2017.8.19.0001**
Classe: Procedimento Comum
30ª Vara Cível do Estado Rio de Janeiro
Autor: Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Réus: Royal Bank Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial, TC Consultoria e Administração de Investimentos Ltda., Forte Securitizadora S.A., Rmex Construtora E Incorporadora Ltda e Paulo Zarzur.
- **Processo nº 0029167-91.2022.8.19.0000**
Classe: Agravo de Instrumento Cível
21ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
Agravante: Reit Securitizadora S.A.
Agravados: TC Consultoria e Administração de Investimentos Ltda., Forte Securitizadora S.A., Rmex Construtora E Incorporadora Ltda e Paulo Zarzur.
- **Processo nº 5009169-47.2019.8.24.0023**
Classe: Ação monitória Prestação de serviços, Espécies de contratos, Obrigações
05ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis
Autor: Reit Securitizadora S.A.
Réu: COMPANHIA CATARINENSE DE ÁGUAS E SANEAMENTO – CASAN
- **Processo nº 0823661-64.2023.8.19.0001**
Classe: Execução de Título Extrajudicial
16ª Vara Cível da Comarca da Capital
Autor: Reit Securitizadora S.A.
Réus: Sky Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda; Sky Construções E Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda; Sky Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda; Guilherme Romero e Claudio Silva Fernandes de Souza.
- **Processo nº 1162378-71.2023.8.26.0100**
Classe: Execução de Título Extrajudicial
38ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP
Autor: Reit Securitizadora S.A.
Réu: Eleandro Beraldo e outros



11.4 Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a companhia securitizadora tenha figurado no polo passivo, indicando:

a. principais fatos

b. valores, bens ou direitos envolvidos

A Companhia não tem nenhum processo judicial em curso, de que tenha conhecimento ou ciência, inexistindo qualquer declaração ou prestação de informação a ser justificada neste item.

12. Comentários dos Diretores
12.1 Os diretores devem comentar sobre:
a. condições financeiras e patrimoniais gerais da companhia securitizadora, incluindo a sua estrutura de capital
Os Diretores da REIT SECURITIZADORA S.A., Srs. ALLANE MARIA MATOS ROCHA, BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, RENATA NOSRALA PORTAS e SAMUEL ALBINO DA SILVA, declaram que a empresa apresenta condições financeiras sólidas.
b. desempenho de cada série com regime fiduciário, comparando o desempenho esperado e o realizado no período
Os Diretores da REIT SECURITIZADORA S.A., Srs. ALLANE MARIA MATOS ROCHA, BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, RENATA NOSRALA PORTAS e SAMUEL ALBINO DA SILVA, declaram que no ano de 2025, tudo ocorreu dentro do previsto.
c. acusações decorrentes de processos administrativos, bem como punições sofridas, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC, incluindo que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos
Os Diretores da REIT SECURITIZADORA S.A., Srs. ALLANE MARIA MATOS ROCHA, BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, RENATA NOSRALA PORTAS e SAMUEL ALBINO DA SILVA, declaram que não tem conhecimento ou ciência quanto a alguma acusação decorrente de processos administrativos, bem como punições sofridas, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC, incluindo que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos.
d. condenações por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação
Os Diretores da REIT SECURITIZADORA S.A., Srs. ALLANE MARIA MATOS ROCHA, BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, RENATA NOSRALA PORTAS e SAMUEL ALBINO DA SILVA, declaram que não tem conhecimento ou ciência quanto a alguma condenações por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação.
e. impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa
Os Diretores da REIT SECURITIZADORA S.A., Srs. ALLANE MARIA MATOS ROCHA, BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, RENATA NOSRALA PORTAS e SAMUEL ALBINO DA SILVA, declaram que não tem conhecimento ou ciência de impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa.

f. inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito e títulos contra si levados a protesto

Os Diretores da REIT SECURITIZADORA S.A., Srs. ALLANE MARIA MATOS ROCHA, BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, RENATA NOSRALA PORTAS e SAMUEL ALBINO DA SILVA, declaram que não tem conhecimento ou ciência quanto a sua inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito e títulos contra si levados a protesto.

g. inclusão em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado

Os Diretores da REIT SECURITIZADORA S.A., Srs. ALLANE MARIA MATOS ROCHA, BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO, RENATA NOSRALA PORTAS e SAMUEL ALBINO DA SILVA, declaram que não tem conhecimento ou ciência quanto a sua em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado.



13. Assembleias

13.1 Descrever as regras, políticas e práticas relativas às assembleias especiais de investidores, indicando:

a. endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia estarão à disposição dos investidores para análise

Os documentos relativos à assembleia estarão à disposição dos investidores para análise no local de sede da companhia, localizada à Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Sala 301, Ipanema, Rio de Janeiro, CEP 22.410-000 e no sítio eletrônico da companhia na rede mundial de computadores – <http://reit.com.br>

b. formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por investidores, indicando se o emissor da companhia securitizadora exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarialização, consularização e tradução juramentada e se o emissor da companhia securitizadora admite procurações outorgadas por investidores por meio eletrônico

Os investidores poderão fazer-se representar por procurador constituído, na forma do § 1º, do artigo 126, da Lei nº 6.404/76, cujo instrumento de mandado deverá ser entregue na Companhia, com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas antes da realização da Assembleia Geral, restando dispensada o reconhecimento de firma, notarialização, consularização e tradução juramentada e sendo admitidas procurações outorgadas por investidores por meio eletrônico, desde que passível de verificação de conformidade do padrão de assinatura digital ICP-Brasil.

c. se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a

receber e compartilhar comentários dos investidores sobre as pautas das assembleias

<http://reit.com.br>

d. Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância

O Estatuto Social da REIT SECURITIZADORA S.A. não traz previsão expressa acerca da possibilidade do exercício do direito de voto à distância.

