

169/2025 –Poc/Vbs

REIT SECURITIZADORA S.A.

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis.

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À
Acionistas, aos Conselheiros e aos Administradores 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 de dezembro de 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, 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 essas 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 as 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.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

- Análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2024 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 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 CRIs e CRAs foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Demonstrações Contábeis dos Patrimônios Separados

A Companhia, em atendimento ao que foi previsto no Art. 28 da Lei nº 14.430/2022, dispõe que, instituído o regime fiduciário, caberá à Companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as demonstrações contábeis. Além disso, o Art. 50, parágrafo 1º, da RCVM nº 60 dispõe que, em se tratando de companhia securitizadora, cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações contábeis individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme as normas contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Como o assunto foi tratado na auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram a verificação de uma amostra das amortizações de recebíveis ocorridas no período. Testamos a existência, por meio da inspeção dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; comparamos os dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo das contas a receber e a pagar, respectivamente; e confirmamos os preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) por meio de circularização, junto aos agentes fiduciários, ou pela consulta ao site dos mesmos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria anteriormente resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência e às divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 está 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 (R1) – 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 está consistente 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 pelas informações que compreendem o Relatório da Administração, cuja expectativa de recebimento é posterior à data deste relatório.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, temos a responsabilidade de ler o Relatório da Administração, quando ele nos for disponibilizado, e, ao fazê-lo, considerar se está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria, ou, de outra forma, se aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, quando lermos o Relatório da Administração, nós concluirmos que há distorção relevante nesse relatório, temos que comunicar a questão aos responsáveis pela governança.

Responsabilidades da administração e da governança da Securitizadora 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 os 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 por avaliar a capacidade de a Companhia continuar operando; divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados 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 financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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 as 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;

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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.

Porto Alegre, 09 de abril de 2025.

Davi & Corrêa Auditores independentes S/S

CRC-RS 3.797

Pedro Osório Corrêa

Contador CRC-RS 42.462/O-8

Reit Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.039	7.686
Emissão de títulos	5	17.751	135.984
Contas a receber		1.583	86
Impostos a compensar	6	747	683
Outros ativos circulantes		470	-
		<u>26.590</u>	<u>144.439</u>
Não Circulante			
Realizável a Longo Prazo			
Tributos diferidos		283	156
Imobilizado e Intangível	7	283	366
Total do Ativo		<u>566</u>	<u>522</u>
		<u>27.156</u>	<u>144.961</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar	8	17.751	135.984
Salários e encargos sociais	9	217	285
Impostos a recolher	10	611	759
Contas a pagar		137	393
Dividendos a pagar	12.e	-	263
Adiantamentos		3.940	2.628
		<u>22.656</u>	<u>140.312</u>
Não Circulante			
Contas a pagar		1.593	1.612
Impostos a recolher		-	75
		<u>1.593</u>	<u>1.687</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	12.a	1.358	1.358
Ações em tesouraria	12.b	(15)	(15)
Reserva legal	12.c	262	262
Reserva de lucros	12.d	1.302	1.357
		<u>2.907</u>	<u>2.962</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>27.156</u>	<u>144.961</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras .

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos resultados
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita operacional líquida	13	4.438	6.154
Custo com emissão		(418)	(939)
Lucro bruto		4.020	5.215
Despesas operacionais			
Despesas de pessoal		(2.649)	(2.773)
Despesas gerais e administrativas	14	(1.190)	(977)
Despesas tributárias		(68)	0
Serviços prestados por terceiros	15	(1.161)	(1.358)
Depreciação		(84)	(105)
Total		(5.152)	(5.213)
Prejuízo/Lucro antes do resultado financeiro		(1.132)	2
Receitas financeiras		1.453	7.443
Despesas financeiras		(766)	(6.966)
Resultado financeiro	16	687	477
Prejuízo/Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(445)	479
Imposto de renda e contribuição social		127	(139)
Prejuízo/Lucro do exercício		(318)	340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras .

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo/Lucro do exercício	(318)	340
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	(318)	340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	Capital Social	Ações em tesouraria	Reservas de lucros			Total
			Reserva Legal	Retenção de Lucros	Prejuízos Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	1.358	-	262	1.284	-	2.904
Aquisição de ações em tesouraria	-	(15)	-	-	-	(15)
Indenização de sócio	-	-	-	(4)	-	(4)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	340	340
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(85)	(85)
Dividendos adicionais	-	-	-	-	(178)	(178)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	77	(77)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.358	(15)	262	1.357	-	2.962
Reversão de dividendos prescritos	-	-	-	263	-	263
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(318)	(318)
Compensação de prejuízo do exercício	-	-	-	(318)	318	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.358	(15)	262	1.302	-	2.907

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo/Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(445)	479
Depreciação	84	105
Variações nos ativos e passivos		
Emissão de títulos	118.233	(27.609)
Impostos a compensar	(64)	(361)
Contas a receber	(1.497)	871
Outros ativos circulantes	(470)	-
Direitos creditórios a pagar	(118.233)	27.609
Salários e encargos sociais	(68)	32
Impostos a recolher	(223)	25
Contas a pagar	(275)	389
Adiantamentos	1.312	(1.661)
Imposto de renda e Contribuição social pagos	-	(85)
	<u>(1.646)</u>	<u>(206)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Imobilizado e Intangível	(1)	(321)
	<u>(1)</u>	<u>(321)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Dividendos pagos	-	(77)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	<u>-</u>	<u>(77)</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.647)</u>	<u>(604)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.686	8.290
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>6.039</u>	<u>7.686</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.647)</u>	<u>(604)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos valores adicionados
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
RECEITA BRUTA		
Receita	4.878	6.868
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo	(418)	(939)
Materiais, energia, serviços de terceiros, outros	(1.161)	(1.358)
Depreciação	(84)	(105)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>3.215</u>	<u>4.466</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	1.453	7.443
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>4.668</u>	<u>11.909</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
<u>Pessoal</u>		
Remuneração direta	1.264	1.965
Outros benefícios	1.276	706
FGTS	109	102
	<u>2.649</u>	<u>2.773</u>
<u>Tributos</u>		
Federais	105	631
Municipais	207	297
	<u>312</u>	<u>928</u>
<u>Remuneração do capital de terceiros</u>		
Arrendamentos e alugueis	361	348
Juros	643	6.885
Despesas bancárias	11	6
Outros	1.010	629
	<u>2.025</u>	<u>7.868</u>
<u>Remuneração da capital próprios</u>		
Prejuízo/Lucro do exercício	(318)	340
	<u>4.668</u>	<u>11.909</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras .

1 Contexto operacional

A Reit Securitizadora S.A. (“Companhia”), constituída em 19 de janeiro de 2011 tem como objeto social a securitização 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 de dezembro de 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 de maio de 2012, por meio do OFÍCIO/CVM/SEP/RIC/Nº 012/2012.

Em 30 de junho de 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.

1.1 Da operação

Até 31 de dezembro de 2024 a Companhia mantém as seguintes emissões de CRI e CRA em vigor:

- 10ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente Maluí Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“MALUÍ” ou “Cedente”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o agente fiduciário da operação.
- 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas dos cedentes SKY Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda (“Cedente” 1 ou “Cedentes”), SKY Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda (“Cedente 2” ou “Cedentes”) e SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda. (“Cedente 3” ou “Cedentes”), sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. Conforme AGT realizada em 13 de julho de 2022, foi deliberada a realização de **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 e em virtude do inadimplemento no cumprimento da obrigação de pagamento das parcelas mensais de Amortização e Remuneração desde o mês de novembro de 2021 (inclusive), até a data de 13/07/2022, conforme cláusula 4.1 do TS, pelas Cedentes.

As cedentes foram “Notificadas” e não realizaram o processo de recompra dos créditos imobiliários conforme aprovados em assembleia, sendo assim, o Agente

Fiduciário e a Securitizadora iniciaram o procedimento de Vencimento Antecipado e de execução das garantias.

- 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”) adquiridas do cedente Família Paulista Companhia Hipotecária (“Cedente CCB”) e Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SPE Marica 1 Empreendimentos.
- Imobiliários Ltda (“SPE Marica” ou “Cedente Vendas”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação.
- 20ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SPE CONCESSIONÁRIA VOE XAP S.A., (“SPE Voe Xap” ou “Socicam VI”, ou “Cedente”), sendo a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 17 de março de 2021.

Em 06 de outubro de 2023 as partes celebraram o “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 20ª Série e da 28ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A.” (“**Segundo Aditamento**”); acrescentando uma nova série a oferta. Foi emitida uma nova série de CRI, que foi denominada como “CRI 28ª série”, o qual foi no montante de R\$ 10.120.00,00 (dez milhões cento e vinte mil reais), alterando, assim, o Valor Total da Emissão para R\$ 51.889.805,00 (cinquenta e um milhões oitocentos e oitenta e nove mil oitocentos e cinco reais).

- 22ª Série da 2ª Emissão de CRI: Securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA (“Socicam” ou “Cedente”), sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos de Recebíveis Imobiliários, do dia 26 de julho de 2021.
- 23ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 03 de novembro de 2021.
- 26ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) adquiridas do cedente FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, (“Família Paulista” ou “Cedente”), sendo a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 26 de novembro de 2021.
- 27ª Série da 2ª Emissão de CRI: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”), adquiridas do cedente FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

(em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

- Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Creditórios Imobiliários do dia 20 de abril de 2022.
- 3ª Emissão de CRI em série única: securitização de Créditos Imobiliários, emitidas pela PORTO PONTA DO FÉLIX S.A. (“Devedor”) sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, do dia 26 de janeiro de 2023.
- 4ª Emissão de CRI em série única: securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos pela SPE Concessionária do Aeroporto de Vitória da Conquista S.A. (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, datado de 28 de dezembro de 2023.
- Série Única da 6ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio decorrente da CPR-Financeira, emitida pela AGRÍCOLA FORMOSA LTDA. (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 06 de agosto de 2021.

Conforme AGT realizada em 06 de março de 2024, foi deliberado o vencimento antecipado da CPR-F nº 001/2021, emitida em 02 de agosto de 2021 pela Agrícola Formosa Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.235.934/0001-78 (“Devedora” e “CPR-F”, respectivamente) e, conseqüentemente dos CRA, nos termos da cláusula 8.1, (i) da CPR-F, tendo em vista o descumprimento das seguintes obrigações pecuniárias: (i.a) pagamento do saldo da parcela de juros e da parcela de amortização da CPR-F, com vencimento no dia 12 de janeiro de 2024; (i.b) recomposição do Fundo de Liquidez e do Fundo de Despesas.

- Série Única da 8ª e 9ª Emissões de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas pela AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS BERGAMASCO LTDA. (“Devedora”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 15 de fevereiro de 2022.

Em 30 de novembro de 2023, considerando que houve descumprimento de obrigações pecuniárias, pela Agropecuária Três Irmãos Bergamasco Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 41.045.338/0001-47 “Devedora” emitente da Cédula de Produto Rural Financeira CPR-F nº 001/2022, (“CPR-F”), lastro do CRA, foi comunicado ao mercado a aos Titulares de CRA através de “FATO RELEVANTE” o vencimento antecipado da CPR-F e, conseqüentemente, dos CRA, em razão do pedido de recuperação judicial pleiteado pela Devedora junto à 4ª Vara Cível do Sinop/MT, nos termos da cláusula 11.1 (i) da CPR-F.

- 1ª e 2ª Séries da 10ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas pelo ELEANDRO BERALDO (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente

- fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 20 de setembro de 2022.

Em 30 de outubro de 2023, foi declarado o vencimento antecipado da CPRF e, conseqüentemente, dos CRA, conforme a Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRA das 1ª e 2ª séries da 10ª emissão em decorrência da verificação dos seguintes eventos:

- Interrupção ou suspensão das atividades pelas garantidoras das CPR-F por mais de 30 (trinta) dias consecutivos, nos termos da Cláusula 10.2, item (xx), das CPR-F;

- Arresto de bens, ou outra medida de qualquer autoridade que implique perda de qualquer bem de propriedade ou de posse direta ou indireta do Devedor ou das garantidoras das CPR-F, nos termos da Cláusula 10.2, item (xxvii), das CPR-F;

- Endividamento, pelo Devedor ou garantidoras das CPR-F, com fornecedores acima de R\$ 11.000.000,00 nos termos da Cláusula 10.2, itens (xviii) e (xxxi), das CPR-F; e

- Descumprimento de decisões judiciais de exigibilidade imediata contra o Devedor, garantidoras da CPR-F ou suas afiliadas em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), nos termos da Cláusula 10.2, item (viii), das CPR-F.

Em decorrência da celebração do (i) “Instrumento Particular de Transação, Confissão de Dívida e Outras Avenças”, em 26 de abril de 2024, entre a Securitizadora, o Agente Fiduciário, Eleandro Beraldo, Agropecuária Santa Ltda., CAAGE Armazéns Gerais EIRELI e Beraldo Agropecuária Ltda. (em conjunto “Devedores”), e como intervenientes-anuentes, JIF Créditos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Crédito Privado (“JIF”) e JGB I Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado (“JGB”) e “Acordo”, respectivamente) o qual regulou, entre outros assuntos, a adjudicação de determinados imóveis em favor da Securitizadora; e (ii) Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças “Compromisso”, celebrado em 26 de abril de 2024, entre a Securitizadora, na qualidade de vendedora, e a Tigre Investimentos, na qualidade de Compradora (“Compradora”) o qual regulou a venda dos imóveis para Compradora por meio do cumprimento de condições, que, uma vez superadas, ensejarão no pagamento de um preço de venda equivalente a R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), dividido em parcelas nos termos do contrato (“Preço de Venda” e “Contrato de Compra e Venda de Imóveis”, respectivamente).

- Série Única da 12ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por NIVALDO PIVA (“Devedor”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 01 de novembro de 2022.

- Série Única da 13ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidas por NIVALDO PIVA (“Devedor”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, do dia 01 de novembro de 2022.

Em 14 de dezembro de 2023, foi decidido em Ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRA de série única das 12ª e 13ª emissão, o vencimento antecipado das CPR-F e, conseqüentemente dos CRA (12ª e 13ª emissões – CRA PIVA), em razão do descumprimento, pela Devedora, das obrigações pecuniárias de pagamento das parcelas de juros e amortização do mês de novembro de 2023 das CPR-F.

Em decorrência do vencimento antecipado, foi realizada a baixa de 25.042 e 25.041 unidades de Certificados de Agronegócio da 12ª e 13ª emissões, respectivamente, que não foram distribuídos

- Série Única da 15ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidos por SÃO CARLOS AGROPECUÁRIA LTDA. (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, datado de 25 de setembro de 2023.

Em 25 de setembro de 2024, foi emitido o anúncio de encerramento do prazo para integralização dos CRA Série Única da 15ª Emissão.

- Série Única da 21ª Emissão de CRA: securitização de créditos dos Direitos Creditórios do Agronegócio, emitidos por Ducoco Alimentos S.A. (“Devedor”), sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, datado de 16 de novembro de 2023.

Em 17 de outubro de 2024 foi comunicado ao mercado que as parcelas de juros remuneratórios e de amortização das Debêntures, lastro dos CRA, com vencimento no dia 07 de outubro de 2023, não foram pagas pela Devedora, e que, ainda que notificada acerca do inadimplemento, a Devedora não purgou a mora no prazo de cura previsto na cláusula 12.4 da Escritura de Emissão. Diante do exposto, a Securitizadora comunicou aos titulares de CRA que, em 16 de outubro de 2024, notificou a Devedora sobre o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes da emissão das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRA, exigindo, desse modo, o pagamento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Emissão das Debêntures no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos da cláusula 12.9 da Escritura de Emissão.

Em 17 de outubro de 2024 foi comunicado ao mercado que, nesta data, a Reit Securitizadora, tomou conhecimento do deferimento do pedido de Recuperação Judicial da Ducoco Alimentos S.A., companhia inscrita no CNPJ sob o nº 63.460.299/0001-87 (“Devedora”) e da Ducoco Produtos Alimentícios S.A., companhia pertencente ao grupo econômico da Devedora, inscrita no CNPJ sob o nº 09.426.032/0001-28, ajuizado sob nº 0012936 41.2025.8.06.0001 perante a 3ª

Vara Empresarial, de Recuperação de Empresas e de Falências da Comarca de Fortaleza/CE, ocorrido em 17 de fevereiro de 2025.

Em 25 de outubro de 2024 foi emitido o “ Fato Relevante” comunicando ao mercado que, em decorrência da caracterização, em 16.10.2024, do vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes da emissão das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRA, a Devedora foi notificada, na mesma data, para pagar o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, bem como quaisquer outros valores eventualmente devidos no âmbito da emissão das Debêntures, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, prazo este que findou em 23.10.2024, sem que se verificasse o pagamento dos valores devidos. Em virtude do acima exposto, observado o inadimplemento da Devedora e considerando que as Debêntures são garantidas por seguro, a Securitizadora, em atendimento às suas atribuições, enviou, em 24.10.2024, comunicação à Seguradora informando a ocorrência de sinistro, para indenização do prejuízo sofrido, nos termos estabelecidos na Apólice e nos Documentos da Operação.

- Série Única da 5ª Emissão de CRI: securitização de créditos imobiliários, emitidos por EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, datado de 14 de março de 2024.
- 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão de CRI: securitização de créditos imobiliários, emitidos por NAVE 1 SC SPE S.A. (“Devedor”) sendo a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, datado de 19 de março de 2024.
Em 16 de setembro de 2024, foi emitido o anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição dos CRI da 1ª Série da 6ª Emissão.
- Série única da 10ª Emissão de CRI: securitização de créditos imobiliários, emitidos por Jardim das Nações Empreendimentos SPE LTDA. (Devedor) sendo a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, datado de 18 de dezembro de 2024 e aditamento datado de 16 de janeiro de 2025.
- Série única da 7ª Emissão de CRI: securitização de créditos imobiliários, emitidos por Colmeia Residencial do Bosque Empreendimentos Imobiliários LTDA- SPE (Devedor) sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, datado de 05 de novembro de 2024.

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 29 de março de 2025.

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:

- (i) Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

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 período em que são revisadas.

2.5 Atendimento à Resolução CVM 60/21

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, que 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, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as exigências da instrução anterior.

Em atendimento a esta instrução, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 5 e 9.

2.6 Atendimento à Resolução CVM 160/22

A Resolução CVM nº 160/22 regula as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados e tem por fim assegurar a proteção dos interesses do público investidor em geral e promover a eficiência e o desenvolvimento do mercado de valores mobiliários.

Esta Resolução se aplica a toda e qualquer oferta pública de distribuição de valores mobiliários e de títulos e instrumentos financeiros cuja regulamentação da distribuição pública seja atribuída por lei à CVM, exceto: quando a oferta dos valores mobiliários e dos referidos títulos e instrumentos financeiros forem expressamente tratados em

regulamentação específica diversa; e, nas hipóteses previstas no art. 8º desta resolução.

2.7 Informações Complementares acerca da Emissão de CRI/CRA

Com a publicação da Instrução CVM 600 datada de 01 de agosto de 2018 que, dentre outras disposições, regulamenta 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 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 600, de 01 de agosto de 2018, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as exigências da instrução anterior.

2.8 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.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras foram adotadas de modo consistente com as demonstrações financeiras do exercício findo de 31 de dezembro de 2023 e, portanto, devem ser lidas em conjunto.

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 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 e montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possui 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, 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 de dezembro de 2024.

3.10 Normas e interpretações novas e revisadas

Em 9 de abril de 2024, o IASB publicou a nova norma IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras, que substituirá o IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras. A adoção inicial está programada para 1º de janeiro de 2027 e a Administração ainda está analisando o impacto da adoção da IFRS 18.

As revisões dos normativos contábeis com aplicações determinadas para 2024 não produziram impactos significativos nas informações contábeis intermediárias. Também, não se prevê impactos relevantes decorrentes das alterações previstas, ou em discussão, para exercícios futuros.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Bancos	61	321
Aplicações financeiras	5.978	7.365
	<u>6.039</u>	<u>7.686</u>

5 Emissão de títulos - CRI e CRA

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Em 31 de dezembro de 2024
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

CEDENTE	TIPO	2023		2024	
		QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO (R\$)	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO (R\$)
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	3.238	3.718	-	-
CRI PRO-LOTES II	SÊNIOR	15.610	17.102	-	-
CRI TPPF II	-	57.042	55.164	-	-
CRA VILLAS BOAS	-	35.000	35.000	-	-
CRI SOCICAM IX	-	25.000	25.000	-	-
CRI NAVE	SUBORDINADO	-	-	2.334	2.451
CRI JARDIM DAS NAÇÕES	-	-	-	15.300	15.300
TOTAL		135.890	135.984	17.634	17.751

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

6 Impostos a compensar

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IRRF	463	432
CSLL	49	77
Pis	34	23
Cofins	148	101
Outros	53	50
	<u>747</u>	<u>683</u>

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Em 31 de dezembro de 2024
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

7 Imobilizado/Intangível

	Valor bruto em 31/12/2023	Adições	Valor bruto em 31/12/2024	Adições líquidas	Depreciação Acumulada	Valor Líquido em 31/12/2024	Valor Líquido em 31/12/2023
<u>Ativo Imobilizado</u>							
Máquinas e equipamentos	33		33	-	(19)	14	18
Hardware	400	2	402	-	(221)	181	248
Móveis e utensílios	112		112	-	(29)	83	95
Total	545	2	547	-	(269)	278	361
<u>Ativo intangível</u>							
Marcas e patentes	5	-	5	-	-	5	5
Total do Ativo Intangível	5	-	5	-	-	5	5
TOTAL IMOBILIZADO E INTANGÍVEL	550	2	552	-	(269)	283	366

8 Direitos Creditórios a pagar

Valor a pagar pela aquisição de recebíveis, representados pelas cédulas 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	2023		2024	
		QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO (R\$)	QTD. DISPONIVEL P/ VENDA	SALDO ATUALIZADO (R\$)
CRI TALHAMAR	SÊNIOR	3.238	3.718	-	-
CRI PRO-LOTES II	SÊNIOR	15.610	17.102	-	-
CRI TPPF II	-	57.042	55.164	-	-
CRA VILLAS BOAS	-	35.000	35.000	-	-
CRI SOCICAM IX	-	25.000	25.000	-	-
CRI NAVE	SUBORDINADO	-	-	2.334	2.451
CRI JARDIM DAS NAÇÕES	-	-	-	15.300	15.300
TOTAL		135.890	135.984	17.634	17.751

9 Salários e encargos sociais

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Salários a pagar	17	89
Provisão de férias	132	155
INSS a recolher	59	31
FGTS a recolher	9	10
	<u>217</u>	<u>285</u>

10 Impostos a recolher

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>CURTO PRAZO</u>		
Imposto de renda	52	109
Contribuição social	-	43
Pis/Cofins/CSLL	71	24
ISS a recolher	372	378
Pis a recolher	6	8
Cofins a recolher	42	57
IOF	-	42
Parcelamento de tributos federais	68	98
	<u>611</u>	<u>759</u>
<u>LONGO PRAZO</u>		
Parcelamento de tributos federais	<u>-</u>	<u>75</u>
TOTAL	<u>611</u>	<u>834</u>

11 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou as seguintes operações com partes relacionadas:

11.1. Remuneração de Administradores

Remuneração dos Administradores no valor de R\$ 68 (R\$ 61, em 31 de dezembro de 2023).

11.2. Operações comerciais

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo		
Circulante		
Contas a receber	1.103	-
	<u>1.103</u>	<u>-</u>

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Passivo		
Circulante		
Dividendos a pagar	-	263
Contas a pagar	119	257
Não Circulante		
Contas a pagar	-	12
	<u>119</u>	<u>532</u>

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 de abril de 2015.

A companhia registrou ações em tesouraria a partir da baixa de participação acionária de 1,10%, da antiga sócia, conforme estabelecido em Ofício do Poder Judiciário, referente a processo de dissolução parcial requerida por ela.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social está dividido em 1.358 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 1,00 cada uma, totalmente integralizado.

b. Ações em tesouraria

Ações em tesouraria compreende o custo de ações da companhia detidas pelo Grupo. Em 31 de dezembro de 2024, o Grupo detém 15 mil ações da companhia.

c. Reserva legal

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 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.

d. Reserva de lucros

Representa a parcela do lucro apurado a partir de 2019, após a constituição da Reserva legal e dividendos mínimos obrigatórios, sem destinação específica, e ainda não distribuída, que será submetida à aprovação em Assembleia.

e. Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

No exercício de 2024 foram revertidos ao Patrimônio Líquido o valor de R\$264, referentes a dividendos declarados em anos anteriores, e não distribuídos dentro do exercício.

13 Receita operacional líquida

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas	4.878	6.868
Pis	(32)	(58)
Cofins	(200)	(359)
ISS	(208)	(297)
Receita operacional líquida	<u>4.438</u>	<u>6.154</u>

14 Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguel	(361)	(348)
Telefonia e informática	(204)	(205)
Despesas de viagem	(112)	(184)
Taxas administrativas	(68)	(56)
Outras despesas	(445)	(184)
	<u>(1.190)</u>	<u>(977)</u>

15 Serviços prestados por terceiros

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Assessorias e Consultorias	(570)	(1.066)
Serviços de pessoas físicas	(33)	-
Serviços de pessoa jurídica	(238)	-
Informática/Telecomunicação	(20)	(39)
Despesas comerciais	(35)	(170)
Outros serviços	(265)	(83)
	<u>(1.161)</u>	<u>(1.358)</u>

16 Resultado financeiro

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
RECEITAS FINANCEIRAS	<u>1.453</u>	<u>7.443</u>
Receita s/ aplicações financeiras	826	586
Variações monetárias	627	6.857
DESPESAS FINANCEIRAS	<u>(766)</u>	<u>(6.966)</u>
Despesas bancárias	(11)	(6)
Juros/Multas	(26)	(28)
IOF	(102)	(75)
Atualização Monetária	(627)	(6.857)
RESULTADO FINANCEIRO	<u>687</u>	<u>477</u>

17 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.

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 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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.

18 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 devessem estar registrados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

19 Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, além da auditoria externa.

20 Eventos subsequentes

Em fevereiro de 2025, realizamos a emissão de séries adicionais do CRI_NAVÉ no valor de R\$ 27.406.000,00 (Vinte e sete milhões e quatrocentos e seis mil reais), a saber:

- 6ª Emissão – 3ª Série (CRI SENIOR II) – R\$ 25.000.000,00
- 6ª Emissão – 4ª Série (CRI SUBORDINADO II) - R\$ 2.406.000,00

BRUNO PATRÍCIO
BRAGA DO
RIO:09921381750

Assinado de forma digital
por BRUNO PATRÍCIO
BRAGA DO
RIO:09921381750
Dados: 2025.04.08
10:17:31 -03'00'

Bruno Patrício Braga do Rio
Diretor Presidente

ALLANE MARIA
MATOS
ROCHA:010163
17310

Assinado de forma
digital por ALLANE
MARIA MATOS
ROCHA:01016317310
Dados: 2025.04.08
09:51:14 -03'00'

Allane Maria Matos Rocha
Diretora de Rel. com Investidores



Diana Oliveira da Cunha
Contadora – CRC RJ 115.893/O-4