



POLÍTICA DE SELEÇÃO, CONTRATAÇÃO, SUPERVISÃO E MONITORAMENTO DE TERCEIROS/SERVICERS

NORMA INTERNA POLITICA DE CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-05.01	PÁG. 2 de 9
--	---------------------------------------	-----------------------

1. OBJETIVO

1.1. Esta Norma estabelece os critérios, procedimentos e responsabilidades para a seleção, contratação, supervisão e monitoramento contínuo de terceiros contratados pela REIT SECURITIZADORA S.A. (“REIT” ou “Securitizadora”) para a prestação de serviços essenciais relacionados às emissões de certificados de recebíveis e demais operações estruturadas sob sua administração (“Terceiros” ou “Prestadores de Serviços Essenciais”).

1.2. Esta Política busca assegurar que a contratação e a manutenção de Terceiros e Servicers observem critérios técnicos, reputacionais, operacionais e de capacidade financeira adequados, de modo a preservar a qualidade da prestação dos serviços, a integridade dos direitos creditórios e dos investidores, e o cumprimento da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e, no que aplicável, da ANBIMA.

1.3. Esta Política não substitui nem dispensa a observância das obrigações específicas de due diligence, monitoramento e supervisão eventualmente previstas em contratos de cessão, instrumentos de emissão ou na regulamentação aplicável a cada modalidade de ativo, devendo ser interpretada de forma complementar a tais disposições.

2. ABRANGÊNCIA

2.1. Esta Política aplica-se à seleção, contratação, supervisão e monitoramento de todos os Prestadores de Serviços Essenciais contratados pela REIT, ou indicados por esta no âmbito de suas emissões, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Servicers e Agentes de Cobrança, responsáveis pela cobrança, recuperação de crédito e gestão operacional dos direitos creditórios;
- b) Custodiantes;
- e) Agentes Fiduciários;
- f) Auditores Independentes;
- g) Escrituradores e Agentes de Liquidação;
- h) Avaliadores de garantias e colaterais; e
- i) Demais prestadores cuja atividade seja relevante para a integridade dos direitos creditórios ou a salvaguarda dos interesses dos investidores.

2.2. Quando o contrato de cessão ou instrumento de emissão estabelecer critérios específicos de seleção, contratação ou monitoramento de determinado Terceiro, tais critérios prevalecerão sobre as disposições desta Política no que forem conflitantes, aplicando-se esta Política de forma subsidiária e complementar.

3. DEFINIÇÕES:

3.1. Terceiro ou Prestador de Serviços Essenciais: pessoa jurídica contratada pela REIT, ou por ela indicada, para a prestação de serviços relevantes à cobrança ou à salvaguarda dos direitos creditórios e demais ativos.

NORMA INTERNA POLITICA DE CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-05.01	PÁG. 3 de 9
--	---------------------------------------	-----------------------

3.2. Servicer ou Agente de Cobrança: Terceiro responsável pela gestão operacional da cobrança dos direitos creditórios, incluindo a realização de cobranças amigável e judicial, a negociação de Recompra, Substituição, Alongamento de Prazo e Renegociação, e a prestação de informações sobre a performance da carteira.

3.3. Due Diligence: conjunto de procedimentos de verificação e avaliação prévia da capacidade técnica, operacional, financeira, reputacional e regulatória de um Terceiro, realizado antes de sua contratação.

3.4. Monitoramento: conjunto de procedimentos de acompanhamento contínuo da performance, da conformidade e da capacidade financeira e operacional do Terceiro ao longo da vigência da contratação.

3.5. Evento de Descontinuidade: situação que comprometa a capacidade do Terceiro de prestar os serviços contratados de forma adequada, tempestiva ou segura, incluindo, sem se limitar a, insolvência, perda de licenças regulatórias, ou inadequação operacional relevante.

3.6. Plano de Contingência ou de Sucessão: conjunto de procedimentos previamente definidos para a substituição de um Terceiro em caráter de urgência, de modo a preservar a continuidade da prestação dos serviços essenciais.

4.1. PRINCÍPIOS GERAIS

4.1. A seleção, contratação, supervisão e monitoramento de Terceiros pela REIT observarão os seguintes princípios:

- i) Diligência prévia e proporcionalidade ao risco e à relevância do serviço contratado;
- ii) Segregação de funções entre as áreas responsáveis pela contratação, pela supervisão e pela aprovação de pagamentos;
- iii) Independência na avaliação de desempenho e na tomada de decisão quanto à manutenção ou substituição do Terceiro;
- iv) Transparência e rastreabilidade dos critérios adotados em cada etapa do processo;
- v) Continuidade dos serviços essenciais ainda que mediante a substituição do Terceiro; e
- vi) Alinhamento de interesses entre o Terceiro, a REIT e os investidores.

4.2. A intensidade dos procedimentos de due diligence e de monitoramento será proporcional à relevância do serviço prestado, ao volume de recursos e de direitos creditórios sob responsabilidade do Terceiro, e ao risco operacional, de crédito e reputacional associado à sua atividade.

5. GOVERNANÇA E RESPONSABILIDADES

5.1. Área de Risco e Compliance. Responsável por:

- a) conduzir ou validar a due diligence de Terceiros, incluindo verificações reputacionais, regulatórias e de integridade;
- b) definir e revisar os critérios mínimos de seleção e monitoramento aplicáveis a cada categoria de Terceiro;
- c) acompanhar os indicadores de performance e os eventuais Eventos de Descontinuidade; e
- d) manter evidências e documentação de suporte das avaliações realizadas.

5.2. Área de Monitoramento de Ativos. Responsável por:

- a) acompanhar a performance operacional dos Servicers e Agentes de Cobrança, em articulação com a metodologia de PDD da REIT;

NORMA INTERNA POLITICA DE CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-05.01	PÁG. 4 de 9
--	---------------------------------------	-----------------------

- b) verificar a aderência dos relatórios de cobrança e recuperação às informações da carteira; e
- c) reportar à Área de Risco e Compliance eventuais desvios relevantes de performance.

5.4. Diretoria. Responsável pela aprovação:

- a) da contratação de Terceiros classificados como críticos ou relevantes, nos termos do item 6 desta Política;
- b) da rescisão ou substituição de Terceiros;
- c) do acionamento do Plano de Contingência ou de Sucessão; e
- d) das revisões periódicas desta Política.

6. CLASSIFICAÇÃO DE TERCEIROS POR CRITICIDADE

6.1. A REIT classificará os Terceiros contratados, ou a serem contratados, em níveis de criticidade, de modo a calibrar a intensidade dos procedimentos de due diligence e de monitoramento previstos nesta Política.

6.2. Serão classificados como Terceiros Críticos aqueles cuja descontinuidade, falha ou inadequação possa comprometer de forma relevante a integridade dos direitos creditórios, o fluxo de pagamento aos investidores, incluindo, em regra:

- a) Servicers e Agentes de Cobrança responsáveis pela totalidade ou por parcela relevante da carteira de uma Classe;
- b) demais prestadores que detenham, movimentem ou validem ativos ou recursos financeiros do ativo.

6.3. Serão classificados como Terceiros Relevantes aqueles cuja atuação, embora não represente risco imediato à continuidade das Emissões, possa impactar de forma significativa a qualidade da informação, a conformidade regulatória ou a recuperação de valores, incluindo, em regra, Avaliadores de garantias e Escrituradores.

6.4. Os demais Terceiros serão classificados como Terceiros Complementares, sujeitos a procedimentos de due diligence e monitoramento simplificados, conforme os itens 8.4 e 10 desta Política.

6.5. A classificação de criticidade de cada Terceiro será revisada sempre que houver alteração relevante em seu escopo de atuação, no volume de ativos sob sua responsabilidade, ou na estrutura da Classe à qual presta serviços.

7. CRITÉRIOS MÍNIMOS DE SELEÇÃO

7.1. A seleção de Terceiros observará, no mínimo, os seguintes critérios, calibrados conforme a classificação de criticidade de que trata o item 6 desta Política:

7.1.1. Capacidade técnica e operacional

- a) experiência comprovada na atividade objeto da contratação, incluindo, quando aplicável, em operações de natureza e porte semelhantes;
- b) estrutura organizacional, sistemas e processos compatíveis com o volume e a complexidade dos serviços a serem prestados;

NORMA INTERNA POLITICA DE CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-05.01	PÁG. 5 de 9
--	---------------------------------------	-----------------------

- c) existência de equipe técnica qualificada e em número adequado à demanda esperada; e
- d) capacidade de geração de relatórios e informações compatíveis com as necessidades de monitoramento da REIT.

7.1.2. Capacidade financeira

- a) situação financeira compatível com a continuidade da prestação dos serviços pelo prazo esperado da contratação;
- b) ausência de indícios de insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou inadimplência relevante; e
- c) quando aplicável, capital social, patrimônio líquido ou garantias compatíveis com a relevância dos serviços contratados.

7.1.3. Idoneidade e reputação

- a) ausência de registros de condenação, em esfera administrativa, civil ou criminal, por práticas de fraude, corrupção, lavagem de dinheiro ou financiamento ao terrorismo;
- b) ausência de apontamentos relevantes em listas restritivas nacionais e internacionais (sanções, pessoas politicamente expostas, quando aplicável, e afins);
- c) reputação de mercado compatível com a atividade a ser exercida; e
- d) ausência de conflitos de interesse não mitigáveis com a REIT.

7.1.4. Regularidade regulatória e documental

- a) regularidade de registros e licenças exigidas para o exercício da atividade, quando aplicável (e.g. registro perante a CVM, o Banco Central do Brasil ou outros órgãos competentes);
- b) regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária; e
- c) existência de políticas internas de compliance, segurança da informação e continuidade de negócios compatíveis com a criticidade do serviço.

7.2. Para Terceiros Críticos, a REIT exigirá, adicionalmente, a apresentação de demonstrações financeiras dos últimos exercícios, relatório de auditoria independente quando disponível, e descrição da política de continuidade de negócios e de segurança da informação do Terceiro.

8. PROCESSO DE DUE DILIGENCE

8.1. Previamente à contratação de qualquer Terceiro Crítico ou Relevante, Área de Risco e Compliance, realizará due diligence documentada, observados os critérios estabelecidos no item 7 desta Política.

8.2. A due diligence será formalizada em relatório próprio, contendo, no mínimo:

- i. identificação do Terceiro e do escopo de serviços pretendido;
- ii. classificação de criticidade atribuída, nos termos do item 6 desta Política;
- iii. resultado da análise de capacidade técnica, operacional, financeira e reputacional;

NORMA INTERNA POLITICA DE CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-05.01	PÁG. 6 de 9
--	---------------------------------------	-----------------------

- iv. resultado das consultas a listas restritivas e bases públicas de regularidade documental;
- v. identificação de eventuais conflitos de interesse e, quando aplicável, as medidas de mitigação adotadas; e
- vi. parecer conclusivo, com recomendação de aprovação, aprovação condicionada ou reprovação da contratação.

8.3. Para Terceiros Complementares, a REIT poderá adotar procedimento de due diligence simplificado, limitado à verificação de regularidade documental e fiscal e à consulta a listas restritivas, dispensada a exigência de relatório conclusivo detalhado.

8.5. A REIT manterá toda a documentação de suporte da due diligence arquivada, nos termos do item 14 desta Política, pelo prazo mínimo de vigência da contratação, acrescido do prazo de guarda exigido pela regulação aplicável.

9. CONTRATAÇÃO

9.1. A contratação de Terceiros será sempre formalizada por instrumento contratual escrito, contendo, no mínimo:

- c) descrição clara do escopo dos serviços a serem prestados;
- d) prazo de vigência e condições de renovação;
- e) remuneração e condições de pagamento;
- f) obrigações de prestação de informações e de envio periódico de relatórios à REIT;
- g) obrigações de confidencialidade e de proteção de dados pessoais;
- h) hipóteses de rescisão, incluindo rescisão motivada por descumprimento de SLA ou por Evento de Descontinuidade;
- i) regras de transição e de devolução de informações e documentos em caso de rescisão ou substituição; e

9.2. Sempre que o Terceiro for responsável pela movimentação de recursos financeiros dos ativos, o instrumento contratual deverá prever mecanismos de segregação patrimonial e de conciliação periódica que permitam a verificação, pela REIT, da integridade dos recursos sob responsabilidade do Terceiro.

10. SUPERVISÃO E MONITORAMENTO CONTÍNUO

10.1. A REIT realizará monitoramento contínuo de todos os Terceiros Críticos e Relevantes, com periodicidade e abrangência proporcionais à sua classificação de criticidade, observados, no mínimo, os seguintes procedimentos:

- i. verificação periódica da manutenção das condições de regularidade documental, fiscal e regulatória que ensejaram a contratação;
- ii. reavaliação periódica de eventuais apontamentos em listas restritivas;
- iii. acompanhamento de alterações relevantes na estrutura societária, operacional ou financeira do Terceiro; e
- iv. avaliação de reclamações, demandas judiciais ou administrativas relevantes envolvendo o Terceiro, que possam impactar a prestação dos serviços.

NORMA INTERNA POLITICA DE CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-05.01	PÁG. 7 de 9
--	---------------------------------------	-----------------------

10.2. O monitoramento de Terceiros Críticos será realizado com periodicidade mínima anual, e o de Terceiros Relevantes, com periodicidade mínima de dois anos, podendo a REIT estabelecer periodicidade menor em função de eventos relevantes ou de sinais de deterioração identificados.

10.3. Identificados sinais de deterioração da capacidade técnica, operacional, financeira ou reputacional de um Terceiro, a Área de Risco e Compliance formalizará avaliação específica, que poderá resultar em:

- a) manutenção da contratação, com acompanhamento intensificado;
- b) exigência de plano de ação corretivo, com prazo determinado;
- c) redução do escopo ou do volume de ativos sob responsabilidade do Terceiro; ou
- d) rescisão contratual e acionamento do Plano de Contingência ou de Sucessão, nos termos do item 13 desta Política.

11. MONITORAMENTO ESPECÍFICO DE SERVICERS E AGENTES DE COBRANÇA

11.1. Em razão de sua relevância direta para a recuperação dos direitos creditórios e para a apuração da Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) dos créditos, os Servicers e Agentes de Cobrança estarão sujeitos a procedimentos de monitoramento adicionais aos previstos no item 10 desta Política.

11.2. A REIT, em articulação com a Área de Monitoramento de Ativos, acompanhará, com periodicidade mínima mensal, indicadores de performance do Servicer, incluindo, no mínimo:

- a) índices de recuperação de créditos inadimplentes, por faixa de atraso;
- b) volume e percentual de créditos em Recompra, Substituição, Alongamento de Prazo e Renegociação;
- c) tempestividade e qualidade dos relatórios de cobrança enviados à REIT; e
- d) eventuais reclamações de devedores ou de investidores relacionadas à atuação do Servicer.

11.3. Caso sejam identificadas oscilações significativas nos indicadores de performance do Servicer, ou nos índices de Recompra e Substituição de que trata a Política de Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) da REIT, a Área de Risco avaliará se tal oscilação decorre de fatores exógenos à carteira ou de inadequação na atuação do Servicer, adotando as medidas previstas no item 10.3 desta Política, conforme o caso.

11.4. A substituição de Servicer ou Agente de Cobrança, quando necessária, observará as regras de transição previstas no respectivo instrumento contratual e, na sua ausência ou insuficiência, o Plano de Contingência ou de Sucessão de que trata o item 13 desta Política, de modo a preservar a continuidade da cobrança e a integridade das informações da carteira.

12. CONFLITO DE INTERESSES

12.1. A REIT avaliará, previamente à contratação de qualquer Terceiro, a existência de potenciais conflitos de interesse decorrentes de vínculos societários, familiares ou comerciais entre o Terceiro e a REIT ou outros Prestadores de Serviços Essenciais das Emissões.

12.2. Identificado potencial conflito de interesse, a contratação somente será mantida mediante a adoção de medidas de mitigação adequadas, devidamente formalizadas, tais como segregação de funções,

NORMA INTERNA POLITICA DE CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-05.01	PÁG. 8 de 9
--	---------------------------------------	-----------------------

aprovação por instância independente, ou divulgação do conflito aos titulares dos ativos, quando exigível pela regulamentação aplicável.

12.3. Conflitos de interesse identificados após a contratação serão imediatamente reportados à Área de Risco e Compliance, que avaliará a necessidade de adoção de medidas de mitigação adicionais ou, em casos extremos, de rescisão contratual.

13. EVENTOS DE DESCONTINUIDADE E PLANO DE CONTINGÊNCIA

13.1. Constituem Eventos de Descontinuidade, sem caráter exaustivo:

- j) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Terceiro;
- k) perda de registros, licenças ou autorizações regulatórias necessárias ao exercício da atividade;
- l) constatação de fraude, irregularidade grave ou conduta lesiva aos interesses da Classe ou dos investidores;
- m) perda relevante de capacidade operacional, técnica ou de pessoal-chave que comprometa a continuidade dos serviços; e
- n) descontinuidade voluntária da prestação dos serviços pelo próprio Terceiro, inclusive por meio de notificação de rescisão.

13.2. Identificado Evento de Descontinuidade, a Área de Risco e Compliance comunicará imediatamente a Diretoria, que avaliará a necessidade de acionamento do Plano de Contingência ou de Sucessão.

13.3. Para os Terceiros Críticos, a REIT manterá Plano de Contingência ou de Sucessão previamente estruturado, contendo, no mínimo:

- vii. identificação de Terceiros substitutos potenciais, previamente mapeados, ou do procedimento para sua seleção em caráter de urgência;
- viii. procedimentos para a transição de informações, sistemas e documentos entre o Terceiro substituído e o substituto;
- ix. estimativa de prazo necessário para a efetivação da substituição sem descontinuidade relevante dos serviços; e
- x. responsáveis pela condução do processo de substituição, com indicação de alçada decisória.

13.4. O Plano de Contingência ou de Sucessão será revisado com periodicidade mínima anual, ou sempre que houver alteração relevante na estrutura de Terceiros Críticos de uma Classe.

13.5. Em caso de acionamento do Plano de Contingência ou de Sucessão, a REIT comunicará aos demais Prestadores de Serviços Essenciais da Classe e, quando exigível pela regulamentação ou pelo regulamento da Classe, aos investidores, as medidas adotadas para a preservação da continuidade dos serviços.

14. REGISTROS E EVIDÊNCIAS

14.1. A REIT manterá arquivados, por prazo compatível com a regulação aplicável e, no mínimo, durante toda a vigência da contratação:

- a) os relatórios de due diligence e suas atualizações;
- b) os instrumentos contratuais incluindo aditivos;
- c) os relatórios e evidências de monitoramento periódico;

NORMA INTERNA POLITICA DE CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-05.01	PÁG. 9 de 9
--	---------------------------------------	-----------------------

- d) as avaliações de conflitos de interesse e as respectivas medidas de mitigação;
- e) a documentação relativa a Eventos de Descontinuidade e ao acionamento do Plano de Contingência ou de Sucessão, quando aplicável; e

14.2. A REIT poderá, a seu critério, fornecer os documentos referidos no item 14.1 a auditores independentes, órgãos reguladores e, quando aplicável, à ANBIMA, no exercício de eventual prerrogativa de acompanhamento das práticas de seleção e monitoramento de Terceiros.

15. REVISÃO E GOVERNANÇA

15.1. Esta Política será revisada:

- i. anualmente, no âmbito da avaliação geral de governança da REIT;
- ii. sempre que houver alteração regulatória relevante; e
- iii. sempre que identificada deficiência relevante nos procedimentos de seleção, contratação ou monitoramento de Terceiros, inclusive em decorrência de Eventos de Descontinuidade.

15.2. Todas as revisões serão formalmente documentadas e arquivadas, com indicação da data, do racional técnico e da respectiva aprovação pela Diretoria, mantendo-se histórico das alterações ao longo do tempo.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Esta Política entra em vigor na data de sua aprovação pela Diretoria da REIT Securitizadora S.A. e permanecerá vigente até sua substituição ou revisão formal, observado o disposto no item 15 desta Política.

16.2. Os casos omissos ou as situações não expressamente previstas nesta Política serão avaliados pela Área de Risco e Compliance e submetidos à aprovação da Diretoria, observados os princípios estabelecidos no item 4 desta Política.

16.3. Esta Política deve ser lida em conjunto com as demais normas internas da REIT.