



POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 2 de 10
---	--	------------------------

1. OBJETIVO

1.1. O objetivo desta Norma é estabelecer os critérios, premissas, responsabilidades e procedimentos adotados pela REIT SECURITIZADORA S.A. (“REIT” ou “Securitizadora”) para identificação, mensuração, registro, monitoramento e revisão das Perdas Esperadas e Perdas Incorridas relativas aos direitos creditórios e demais ativos financeiros vinculados às emissões de certificados de recebíveis, notas comerciais e demais operações estruturadas sob sua administração (“PDD” ou “Provisão”).

1.2. Esta Política busca assegurar que o provisionamento reflita adequadamente o risco de crédito das operações, observando as melhores práticas de mercado, os princípios contábeis aplicáveis, a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e, no que aplicável, as orientações constantes do Guia Técnico ANBIMA de Melhores Práticas para Metodologia de Provisão de Devedores Duvidosos de Direitos Creditórios (“Guia ANBIMA”).

2. ABRANGÊNCIA

2.1. Esta Política aplica-se a todos os direitos creditórios e demais ativos financeiros integrantes dos patrimônios separados sob administração da REIT.

2.2. Esta Política aplica-se de maneira consistente e uniforme a todos os direitos creditórios que apresentem características similares, observadas as especificidades de estrutura, modalidade e regulamento de cada Classe, cabendo à Securitizadora evidenciar as justificativas para a utilização dos métodos considerados mais adequados em cada caso.

3. DEFINIÇÕES

3.1. Direitos Creditórios: créditos performados ou não performados, originados de operações financeiras, comerciais ou imobiliárias, integrantes do patrimônio separado administrado pela REIT.

3.2. Perda Incorrida: perda associada à evidência objetiva da ocorrência de um evento de inadimplência que impacta os fluxos de caixa futuros de um Direito Creditório.

3.3. Perda Esperada: antecipação ou reconhecimento de perdas com base em estimativas de riscos futuros embasadas em eventos de crédito, não sendo necessária a ocorrência de evento de perda para o seu reconhecimento.

3.4. Régua de Atraso: estratégia escalonada de cálculo da Perda Incorrida, por meio da qual se mensura um percentual de provisionamento sobre o valor presente dos Direitos Creditórios de acordo com as faixas de atraso estabelecidas pelo estudo técnico de que trata o item 7 desta Política.

3.5. Efeito Vagão: provisionamento estendido aos créditos atribuídos a um mesmo devedor, ou a determinado grupo econômico, mensurado sobre o respectivo fluxo de caixa esperado, conforme a natureza da transação e as características de suas garantias.

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 3 de 10
---	--	------------------------

3.6. Recompra: situação na qual o cedente recompra os Direitos Creditórios detidos pelo patrimônio separado envolvendo transação financeira.

3.7. Substituição: troca de Direitos Creditórios sem que haja transação financeira envolvida.

3.8. Alongamento de Prazo: prorrogação de uma ou mais parcelas, considerada a partir da data original de pagamento.

3.9. Renegociação: alteração das condições inicialmente estabelecidas quanto ao fluxo de pagamento de um ou mais Direitos Creditórios, resultando em novo fluxo de pagamento.

3.10. Write-off: baixa contábil do Direito Creditório cuja recuperabilidade se mostra remota ou esgotada, nos termos do item 14 desta Política.

3.11. Eventos Excepcionais: fatores que afetem a carteira ou a capacidade de cumprimento de obrigações pelos devedores, tais como: (i) casos fortuitos ou de força maior (catástrofes naturais, pandemias, greves, guerras, decisões governamentais imprevistas); (ii) falência, recuperação judicial ou extrajudicial e demais eventos societários que possam prejudicar a capacidade de pagamento do devedor; e (iii) ocorrências setoriais que representem risco de contágio a outros devedores do mesmo ramo econômico.

4. PRINCÍPIOS GERAIS

4.1. A metodologia de PDD da REIT observará os seguintes princípios:

- I. Prudência;
- II. Materialidade;
- III. Consistência;
- IV. Transparência;
- V. Rastreabilidade;
- VI. Segregação de funções;
- VII. Revisão periódica;
- VIII. Fundamentação técnica das decisões.

4.2. Para fins de estimativa dos valores recuperáveis dos Direitos Creditórios, a REIT não considerará o nível de subordinação da Classe, tampouco outros mecanismos de proteção do passivo, de modo a preservar a integridade da mensuração do risco de crédito dos ativos subjacentes.

5. METODOLOGIA DE PROVISIONAMENTO

5.1. A REIT envidará seus melhores esforços para apurar a PDD dos Direitos Creditórios de todas as Classes sob sua administração, aplicando a metodologia de forma consistente e uniforme para Direitos Creditórios similares, e evidenciando as justificativas para os métodos adotados em cada caso, de acordo com as características dos Direitos Creditórios e da estrutura da Classe.

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 4 de 10
---	--	------------------------

5.2. A metodologia de PDD adotada pela REIT deverá ser capaz de, no mínimo:

- i. demonstrar os critérios utilizados para o provisionamento dos Direitos Creditórios, conforme suas características e a estrutura da Classe;
- ii. considerar a estrutura da carteira (e.g. estática ou revolvante, fluxo futuro, entre outros), seus mecanismos de Substituição, Recompra, Alongamento de Prazo e Renegociação, bem como características da cessão (e.g. coobrigação ou cessão condicionada);
- iii. considerar, em relação aos ativos, o fluxo de caixa esperado, o risco de crédito e sua forma de avaliação (individual ou coletiva), com verificação dos prazos de pagamento e vencimento, assim como Perdas Esperadas e Incorridas na carteira;
- iv. considerar, em relação ao devedor e/ou cedente coobrigado, a avaliação tempestiva de sua representatividade na carteira, o histórico e a situação financeira do devedor e/ou cedente;
- v. considerar, em relação à carteira, o grau de concentração ou pulverização dos sacados e/ou cedentes, a depender da estrutura da Classe;
- vi. considerar os prazos de exequibilidade dos créditos, judicial ou extrajudicialmente; e

5.3. A apuração do provisionamento considerará, simultaneamente, o conceito de Perda Incorrida e o de Perda Esperada, observados os critérios estabelecidos nos itens 7 e 8 desta Política, podendo a REIT basear-se, entre outros fatores, em dados históricos para créditos de características de risco similares, na deterioração da classificação de risco do devedor, ou em outros fatores definidos de acordo com as características dos Direitos Creditórios e da estrutura da Classe.

5.4. Os procedimentos de apuração do provisionamento serão realizados e evidenciados com frequência mínima trimestral, podendo em caso de alterações no cenário econômico ou no perfil da carteira ser antecipado a sua revisão.

5.5. A provisão poderá ser calculada de forma individual ou coletiva, conforme a natureza e o grau de concentração ou pulverização da carteira.

6. APLICAÇÃO DE PERCENTUAIS DE PROVISIONAMENTO E RÉGUA DE ATRASO

6.1. A REIT calcula a Perda Incorrida por meio da aplicação de Régua de Atraso, mensurando-se um percentual de provisionamento sobre o valor presente dos Direitos Creditórios de acordo com faixas de atraso. Os percentuais de provisionamento aplicáveis a cada faixa não são fixados de forma genérica nesta Política.

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 5 de 10
---	--	------------------------

6.2. A REIT adota esse formato porque as Réguas de Atraso devem refletir as características próprias de cada carteira e estrutura de Classe, sendo desaconselhável a utilização indistinta dos percentuais previstos na regulamentação do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) sobre classificação de operações de crédito e constituição de provisão para crédito de liquidação duvidosa, os quais não consideram as especificidades dos Direitos Creditórios estruturados sob a forma de certificados de recebíveis, notas comerciais e demais ativos abrangidos por esta Política.

7. CRITÉRIOS PARA O CÁLCULO DA PERDA ESPERADA

7.1. As Perdas Esperadas representam uma estimativa ponderada pela probabilidade de perdas de crédito ao longo da vida de um Direito Creditório. Considerando que a perda esperada leva em conta tanto o valor quanto o período em que ocorrem os pagamentos, a perda de crédito poderá ser reconhecida ainda que haja expectativa de pagamento integral da obrigação após o vencimento estipulado em contrato.

7.2. Independentemente da existência de atraso, a REIT poderá constituir provisões adicionais quando houver evidências objetivas de deterioração do risco de crédito, incluindo, sem se limitar a:

- a) recuperação judicial;
- b) pedido de autofalência ou falência decretada;
- c) execução de garantias;
- d) vencimento antecipado da dívida;
- e) descumprimento de covenants;
- f) deterioração significativa da classificação de risco do devedor ou da operação;
- g) eventos setoriais relevantes ou Eventos Excepcionais; e
- h) perda de valor das garantias vinculadas ao Direito Creditório.

7.3. A REIT avaliará a Perda Esperada associada ao risco de crédito dos Direitos Creditórios considerando, no mínimo:

7.3.1. Probabilidade de problema de recuperação de crédito, considerando:

- a) o prazo esperado do Direito Creditório;
- b) sua situação econômica corrente; e
- c) previsões razoáveis e justificáveis de alterações nas condições econômicas e de mercado que afetem o risco de crédito durante o prazo esperado do ativo.

7.3.2. Expectativa de recuperação do Direito Creditório, considerando, no mínimo:

- a) taxas históricas de recuperação de Direitos Creditórios com características e risco de crédito similares;
- b) fatores macroeconômicos, setoriais e previsões razoáveis de alterações nas condições econômicas e de mercado que possam afetar o valor presente provável de realização de garantias ou colaterais;
- c) custos de recuperação do Direito Creditório;
- d) eventual concessão de vantagens à contraparte;

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 6 de 10
---	--	------------------------

e) a existência de políticas de Recompra e/ou Substituição, nos termos do item 11 desta Política; e

f) as características de eventuais garantias ou colaterais, tais como modalidade, liquidez e valor presente provável de realização, nos termos do item 12 desta Política.

7.4. A REIT poderá utilizar técnicas de mensuração, inclusive estatísticas, compatíveis com a natureza e a complexidade dos Direitos Creditórios, o porte, o perfil de risco e as características da Classe para a estimativa da Perda Esperada, devendo tais técnicas estar descritas no Manual de Metodologia de PDD.

8. PERIODICIDADE DE REAVALIAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA METODOLOGIA

8.1. A REIT realizará avaliação periódica da aderência da carteira de cada Classe às métricas da metodologia de PDD adotada, a fim de garantir a correta aplicação dos provisionamentos.

8.2. Quando a REIT, com base em suas diligências, optar pela atualização de sua metodologia de provisionamento, deverão ser considerados, na sua aplicação, os prazos médios dos Direitos Creditórios, suas características e os eventos relevantes da carteira, para sua correta aferição.

9. EFEITO VAGÃO

9.1. O Efeito Vagão refere-se ao provisionamento estendido aos créditos atribuídos a um mesmo devedor, mensurando-se a respectiva provisão sobre o fluxo de caixa esperado de acordo com a natureza da transação e as características de suas garantias, tais como suficiência e liquidez.

9.2. O Efeito Vagão é consequência da aplicação da PDD e poderá ser acionado tanto nos casos em que seja identificado efetivo atraso em um fluxo de pagamento, como mediante a deterioração de determinado ativo e consequente aumento de sua Perda Esperada. Em ambos os casos, quando a análise for individual em relação ao devedor ou sacado, a REIT avaliará a extensão do Efeito Vagão a todas as Classes que observem a metodologia de PDD.

9.3. O Efeito Vagão poderá ser aplicado em grau e forma diferenciada a partir das averiguações realizadas pela REIT quanto ao devedor ou à estrutura da Classe, sendo que:

- i. para Direito Creditório na mesma Classe de cotas, aplica-se o Efeito Vagão à totalidade das parcelas vincendas, ou conforme o maior atraso identificado, estendendo-se aos demais fluxos de pagamento do mesmo devedor existentes na Classe;
- ii. para Direitos Creditórios semelhantes de um mesmo devedor em outras Classes sob a mesma administração, a REIT avaliará o caso concreto, com possível extensão do Efeito Vagão às demais Classes caso identificado risco de default na outra estrutura; e
- iii. para Direitos Creditórios não semelhantes em Classes distintas, a REIT avaliará igualmente o caso concreto e a eventual necessidade de extensão do Efeito Vagão caso identificado risco de default, ainda que os Direitos Creditórios possuam arranjos diferentes.

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 7 de 10
---	--	------------------------

9.4. Caso o devedor pertença a Grupo Econômico ou possua sociedades coligadas, a REIT avaliará a possibilidade e/ou necessidade de extensão do Efeito Vagão aos demais integrantes do conglomerado, devendo formalizar o racional de sua análise, com critérios verificáveis para a ampliação, ou não, dos provisionamentos aos demais integrantes do grupo, e respectiva justificativa em qualquer dos casos.

9.5. A REIT poderá utilizar faixas diferenciadas de provisionamento na aplicação do Efeito Vagão, desde que devidamente justificadas e passíveis de verificação, observados, exemplificativamente e sem caráter exaustivo, os seguintes fatores:

- a) demonstração de que a inadimplência não decorre de incapacidade de pagamento, mas de discussões específicas ou disputas pontuais que atrasem o pagamento;
- b) evidências de que, ainda que em atraso, o devedor é capaz de honrar seus pagamentos e o faz consistentemente;
- c) existência de diferentes períodos de cura e/ou condições negociais específicas;
- d) existência de diferentes tipos de operação com riscos de crédito e garantias distintos que justifiquem aplicação diferenciada do provisionamento (e.g. consignado vs. não consignado);
- e
- e) diferença de representatividade do Direito Creditório ou do devedor entre diferentes Classes.

9.6. Sem prejuízo do disposto nos itens anteriores, a REIT aplicará o Efeito Vagão nos casos em que sejam observadas estruturas idênticas com um mesmo devedor, ou que compartilhem o mesmo fluxo de pagamento, dada a presunção de default automático nessas hipóteses, salvo justificativas documentadas que fundamentem sua dispensa.

10. RECOMPRA, SUBSTITUIÇÃO, RENEGOCIAÇÃO E ALONGAMENTO

10.1. Os eventos de Recompra, Substituição, Alongamento de Prazo e Renegociação serão considerados pela REIT na construção e aplicação da metodologia de PDD. Sempre que constatada a ocorrência desses eventos, o respectivo provisionamento será avaliado e calculado nos termos da metodologia adotada.

10.2. Além da correta identificação dos eventos de Recompra e/ou Substituição na carteira da Classe, a REIT considerará a origem do evento, isto é, se a condição decorre de situações atreladas ao lastro da operação (e.g. cancelamento de uma compra) ou de eventual dificuldade financeira do devedor (e.g. não pagamento da obrigação conforme o fluxo esperado). Identificada a origem do evento, a REIT avaliará se há indício de deterioração da carteira e, conforme o caso, a necessidade de calibração da provisão, buscando mitigar quaisquer vícios relacionados à operação.

10.5. Para os casos de Substituição, a REIT avaliará eventual alteração da relação risco versus retorno da carteira. Na ocorrência de Recompras, o histórico e a situação financeira do cedente serão levados em consideração na aplicação dos respectivos provisionamentos.

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 8 de 10
---	--	------------------------

10.6. Quando as políticas de cobrança ou o regulamento da Classe permitirem o Alongamento de Prazo e/ou a Renegociação, e sem prejuízo da análise de aderência da carteira de que trata o item 9 desta Política, a REIT realizará avaliação precisa e transparente dos devedores enquadrados nessas situações, observando que o ajuste dos fluxos de pagamento deve ser adequado às condições correntes do devedor e à sua capacidade de pagamento. Os novos termos renegociados deverão buscar manter a classificação de risco anteriormente auferida para fins de PDD.

10.7. Em relação ao cálculo da PDD nos casos de Alongamento de Prazo e de Renegociação, a REIT observará que:

- i. nos Alongamentos de Prazo, será avaliada a manutenção da data original dos vencimentos como parâmetro de aferição da Régua de Atraso; e
- ii. nas Renegociações, será avaliada a manutenção do provisionamento em relação ao fluxo de pagamento inicialmente acordado.

10.8. Para ambos os cenários do item 11.7, a REIT poderá, adicionalmente, considerar a deterioração do crédito para fins de cálculo do provisionamento, justificando, em todos os casos, os critérios adotados para o lançamento da PDD.

10.9. A REIT monitorará e avaliará periodicamente a dinâmica da carteira nos casos de Renegociação e Alongamento, de modo a garantir que tais dinâmicas não ocultem eventual deterioração dos créditos. Renegociações serão sempre formalizadas por instrumento contratual.

11. GARANTIAS

11.1. As eventuais garantias das operações de recebíveis poderão ser consideradas pela REIT na aferição da PDD.

11.2. Caso a REIT considere pertinente utilizar as garantias da operação como redutor do cálculo da PDD, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes premissas:

- a) autenticidade e correta formalização jurídica;
- b) suficiência e liquidez, observado o eventual risco de crédito da operação (e.g. valor de venda forçada e tempo mensurável de monetização);
- c) exequibilidade;
- d) valor de mercado e valor de liquidação forçada;
- e) custos de execução; e
- f) prazo estimado de recuperação.

11.3. Para efeito da utilização da garantia como redutor da PDD, será também levado em consideração o comportamento das garantias em situações de crise, observando-se que a liquidez da garantia deve ser ponderada, especialmente em cenários de risco sistêmico.

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 9 de 10
---	--	------------------------

11.4. A REIT ao utilizar garantias da operação como redutor de PDD acompanhará regularmente o valor das garantias, para eventual necessidade de calibração dos percentuais de provisionamento aplicados, conforme informações que poderão ser apuradas e compartilhadas.

11.5. Regra específica: nos casos em que as operações possuam garantias reais robustas, plenamente exequíveis e suficientes para cobertura integral da exposição (EAD), a Companhia poderá considerar LGD igual a zero, desde que tecnicamente suportado. Nessa situação, ainda que haja estimativa de PD, a perda esperada calculada ($PDD = PD \times LGD \times EAD$) poderá resultar em valor nulo, refletindo a ausência de expectativa de perda econômica. Essa conclusão deve ser fundamentada em documentação que comprove: - Suficiência do valor da garantia em relação à exposição; - Liquidez e tempestividade de execução; - Segurança jurídica do instrumento de garantia. Para fins de maior prudência e aderência ao CPC 48 (IFRS 9), a utilização de LGD igual a zero deverá observar, adicionalmente, cenários de estresse econômico e eventuais haircuts conservadores sobre o valor das garantias, não sendo admitida sua aplicação automática ou irrestrita. Na ausência desses elementos, a LGD não poderá ser considerada nula.

12. OPERAÇÕES COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

12.1. Nas operações garantidas por alienação fiduciária de imóveis, a REIT poderá considerar, para fins de cálculo da PDD:

- i. o estágio do procedimento de execução;
- ii. a consolidação da propriedade;
- iii. a realização de leilões;
- iv. a expectativa de venda; e
- v. o valor atualizado do imóvel.

13. WRITE-OFF

13.1. Poderá ocorrer baixa contábil do ativo quando:

- a) a recuperabilidade for considerada remota;
- b) houver fraude comprovada;
- c) forem esgotadas as medidas razoáveis de cobrança;
- d) o ativo estiver integralmente provisionado.

13.2. O write-off dependerá de aprovação formal da Diretoria, devendo a respectiva decisão ser documentada e arquivada nos termos do item 17 desta Política.

NORMA INTERNA POLÍTICA DE PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS (PDD)	IDENTIFICAÇÃO NI-REIT-01.01-2026	PÁG. 10 de 10
---	--	-------------------------

14. REVISÃO E GOVERNANÇA

14.1. Esta Política e o Manual de Metodologia de PDD serão revisados:

- i. anualmente, no âmbito da avaliação de aderência de que trata o item 9 desta Política;
- ii. sempre que houver alteração regulatória relevante; e
- iii. em caso de Eventos Excepcionais que afetem a carteira ou a capacidade de pagamento dos devedores.

15. REGISTROS E EVIDÊNCIAS

15.1. A REIT manterá arquivados, por prazo compatível com a regulação aplicável:

- a) as memórias de cálculo da PDD;
- b) os Estudos Técnicos de Régua de Atraso e demais estudos de Perda Esperada;
- c) laudos de avaliação de garantias, quando aplicável;
- d) relatórios de monitoramento da carteira;
- e) atas e aprovações da Diretoria e, quando existentes, de Comitês, Fóruns ou Conselhos Consultivos; e
- f) demais documentos de suporte utilizados na definição do provisionamento.

15.2. A REIT poderá, a seu critério, fornecer os documentos e cálculos aqui referidos a auditores independentes, órgãos reguladores e, quando aplicável, à ANBIMA, no exercício de eventual prerrogativa de acompanhamento das práticas de provisionamento adotadas pela Securitizadora.

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.

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