

171/2025 – Poc/Vbs

REIT SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 21ª EMIÇÃO EM SÉRIE ÚNICA

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio separado da 21ª Emissão em Série Única – CRA DUCOCO – CÓDIGO IF CRA02300QJL

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À
**Administradora e aos Acionistas do Patrimônio Separado da
REIT SECURITIZADORA S.A.**
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - **21ª Emissão em Série Única – CRA DUCOCO – CÓDIGO IF CRA02300QJL** (“Patrimônio Separado”) administrado pela **REIT SECURITIZADORA S.A.** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado 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 financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430/22, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n.º 2.6, que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/22 e à Resolução CVM n.º 60/21, requer que a Securitizadora considere cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Os nossos procedimentos incluíram:

- Análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2023 dos Contratos de Certificados de Recebíveis Agronegócios (CRAs)
- Confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis 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 Agronegócios (CRAs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários.

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

Responsabilidades da administração e da governança da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é a responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

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 do Patrimônio Separado;
- 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 a capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre, 10 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.
Patrimônio em separado
CRA – DUCOCO

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Patrimônio em separado – CRA Ducoco
 Em 31 de dezembro de 2024
 (em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	191	571
Direitos creditórios a receber - CRA	5	157.862	-
		<u>158.053</u>	<u>571</u>
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Direitos creditórios a receber - CRA	5	-	130.662
			<u>130.662</u>
		<u>158.053</u>	<u>131.233</u>
Passivo			
Circulante			
Direitos creditórios a pagar - CRA	6	157.862	-
		<u>157.862</u>	<u>-</u>
Não Circulante			
Fundo Reserva a Liberar		191	571
Direitos creditórios a pagar - CRA	6	-	130.662
		<u>191</u>	<u>131.233</u>
		<u>158.053</u>	<u>131.233</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados
Patrimônio em separado – CRA Ducoco
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Descrição		
Receitas financeiras		
Variação monetária	27.200	2.662
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias	(27.200)	(2.662)
Resultado do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

A Companhia não apresentou resultados abrangentes.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Patrimônio em separado – CRA Ducoco
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Aporte	-	2.000
Receita financeira	36	5
Taxa de Administração	(57)	-
Despesas da operação	-	(1.394)
Tarifas de cobrança	(1)	-
Outras despesas da operação	(358)	(40)
Caixa líquido consumido (gerado) pelas atividades operacionais	<u>(380)</u>	<u>571</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	571	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	191	571
Redução (aumento) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(380)</u>	<u>571</u>

A Companhia não apresentou valores adicionados.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

21ª Emissão em Série Única – CRA DUCOCO

O valor do CRA, administrado pela Reit Securitizadora S. A, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 17 de novembro de 2023, com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), foi de R\$ 128.000.000,00 (cento e vinte e oito milhões de reais). Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituíram lastros em Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografia e com Garantia Adicional de Seguro, de Emissão da Ducoco Alimentos S.A. (“Devedora”), para formalizar a securitização de créditos do agronegócio e a correspondente emissão de certificados de recebíveis do agronegócio pela Securitizadora, conforme condições descritas no Termo de Securitização.

No âmbito dessa emissão de CRA, conforme os termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre as garantias, incluindo a Conta Centralizadora no Banco Itaú S.A., constituindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Os CRA objeto desta emissão não serão objeto de classificação de risco.

DECRETAÇÃO DE VENCIMENTO ANTECIPADO – 16 de outubro de 2024

A REIT SECURITIZADORA S.A Notificou a Ducoco Alimentos S.A o Vencimento Antecipado da operação, nos termos do item 12.9 da Escritura de Emissão, notificá-los nos seguintes termos:

Embora instados na forma do item 12.4 da Escritura de Emissão a sanar, em 5 (cinco) dias úteis, encerrados na data de ontem, 15.10.2024, o inadimplemento da 1ª Parcela de Amortização das Debêntures e da 1ª parcela de Remuneração das Debêntures, V. Sas. não o fizeram.

Diante disso, não sanado o inadimplemento dentro do período de cura, restou **automaticamente decretado o vencimento antecipado das Debêntures**, nos termos das cláusulas 12.1, 12.2 (iv) e 12.4 da Escritura de Emissão.

Conforme previsto no item 12.9 da Escritura de Emissão, a Emissora está obrigada “a realizar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo pagamento, conforme o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão (exclusive), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que a Emissora vir a ser informada, por escrito, pelo Representante dos Debenturistas, com cópia para os Debenturistas, da declaração do vencimento antecipado das Debêntures, sob pena de, na hipótese de não pagamento dentro do referido prazo, incidirem também os Encargos Moratórios sobre os valores devidos”.

Nesses termos, ficam V.Sas. informados da **decretação de vencimento antecipado** e interpelados para realização do pagamento do valor de R\$ 146.401.555,28 (cento e quarenta e seis milhões quatrocentos e um mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e vinte e oito centavos), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, acrescido da Remuneração calculada até a data do efetivo pagamento, mediante depósito na seguinte conta corrente:

Favorecido: Reit Securitizadora S.A.

CNPJ: 13.349.677/0001-81

Banco: Itaú Unibanco

Agência: 6014

Conta: 33713-0

Caso não seja efetuado o pagamento da totalidade do saldo devedor no prazo acima estipulado, sobre ele igualmente incidirão os Encargos Moratórios previstos na cláusula 10.4 da Escritura, ficando a Emissora também obrigada ao seu pagamento, sem prejuízo de eventuais medidas judiciais e/ou extrajudiciais que possam vir a ser adotadas buscando a satisfação do crédito e/ou a preservação dos direitos dos titulares das Debêntures.

FATO RELEVANTE – 25 de outubro de 2024

A REIT SECURITIZADORA S.A. comunicou ao mercado através de Fato Relevante 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.

COMUNICADO AOS INVESTIDORES – 02 de dezembro de 2024

A REIT SECURITIZADORA S.A, realizou em 02 de dezembro de 2024 Comunicação aos Investidores.

Com o objetivo de captar recursos para o financiamento de suas atividades, a Ducoco Alimentos S.A. (“Ducoco”), em 05.10.2023, celebrou o “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária e com Garantia Adicional de Seguro, para Colocação Privada, da Ducoco Alimentos S.A.”, conforme aditado de tempos em tempos (“Escritura de Emissão”), por meio do qual realizou a emissão de 128.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária e com garantia adicional de seguro, para colocação privada, todas com

valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando volume de emissão de R\$ 128.000.000,00 (“Debêntures”). As Debêntures foram depois cedidas e vinculadas como lastro da 21ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Reit, objeto de distribuição pública, conforme Termo de Securitização.

Em garantia ao cumprimento de suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, a Ducoco apresentou a “Apólice de Seguro nº 1007607001220”, emitida pela KOVR Seguradora S.A. (“Seguradora”) e ressegurada integralmente pela Beazley e, em 10.10.2023, endossada para figurar a Reit como segurada (“Apólice de Seguro”). Em 07.10.2024, a Ducoco inadimpliu obrigação pecuniária de pagamento das parcelas de amortização e de juros remuneratórios das Debêntures, o que caracterizou o vencimento antecipado automático, nos termos da Escritura de Emissão e em 15.10.2024, transcorrido o período de cura, consumou-se de forma definitiva o inadimplemento da parcela.

Em 16.10.2024, a Reit notificou novamente a Ducoco para informá-la da decretação do vencimento antecipado das Debêntures e para instá-la a realizar, em 5 (cinco) dias úteis, o pagamento do saldo devedor, que, naquela data, alcançava R\$ 146.401.555,28. Na mesma data, a Reit notificou a Seguradora e Resseguradora dos eventos ocorridos, especialmente da decretação do vencimento antecipado automático da dívida.

Em 24.10.2024, a Reit notificou a Seguradora, com cópia à Resseguradora, da ocorrência do sinistro, nos termos da Apólice de Seguro, para que aquela indenizasse o prejuízo sofrido pela Reit no prazo e forma indicados nas cláusulas 5ª e 6ª da Apólice de Seguro. A notificação, ainda, foi instruída com os documentos necessários para a reclamação do sinistro, nos termos da Apólice de Seguro.

Em 25.10.2024, a Seguradora solicitou uma série de documentos manifestamente impertinentes para o procedimento de avaliação do sinistro e, frise-se, sem qualquer justificativa pertinente. A despeito disso, a Reit, ainda que ressaltando a impertinência das solicitações e a ausência de justificativas adequadas, submeteu, em demonstração de boa fé, os documentos adicionais requeridos, no dia 17.11.2024.

Em 26.11.2024, porém, a Seguradora e a Resseguradora, notificaram a Reit comunicando a negativa da cobertura securitária para o sinistro verificado.

Considerando que não havia justificativa minimamente razoável para que a cobertura securitária fosse negada, a Reit vem, por meio da presente, comunicar que, para a defesa dos interesses dos titulares de CRA, já engajou escritórios de advocacia com notório conhecimento do tema que adotarão todas as medidas cabíveis, em todas as esferas, para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pela Seguradora e pela Resseguradora.

Informações sobre lastro das emissões realizadas:

	CRA 21ª EMISSÃO
a) Nº da série	Única
b) Data de Emissão	09 de novembro de 2023
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R\$ 128.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1,00
f) Carência	Até setembro/2024
g) Prazo	1.080 Dias
h) Início de pagamento da Amortização	08/10/2024
i) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal a partir de outubro/24
j) Vencimento Final	06 de outubro de 2026
m) Forma do(s) CRA	Nominativa e escritural
n) Periodicidade e Índice de Atualização	Juros remuneratórios equivalentes à Taxa DI, acrescido de spread de 4,00% (quatro por cento) ao ano
o) Lastro	Direitos Creditórios do Agronegócio, que são representados por Debêntures e os demais bens que integram os Direitos Creditórios do Agronegócio
p) Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para os CRA
q) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRA.
r) Normas de utilização de derivativos:	Não há utilizações de derivativos para operações de CRA.
s) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica

Informações sobre prestadores de serviços:

CUSTOS RECORRENTES	Prestador do Serviço	Periodicidade
Agente Fiduciário	H. Commcor	Mensal
Agente Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.	Mensal
Agente Liquidante	Itaú Unibanco S.A.	Mensal
Administração do CRA	Reit Securitizadora	Mensal

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 28 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 exercício em que são revisadas.

2.5 Atendimento à Instrução CVM 414/04

A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos resgates dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei

nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 9 e 10.

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, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as exigências da instrução anterior.

2.6 Informações Complementares acerca da Emissão de 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, 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 de cada patrimônio de forma individualizada e auditadas, devendo ser entregues a CVM, 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.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, conforme descrito abaixo e na Nota Explicativa 2.

3.1 Moeda estrangeira

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

3.2 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros não-derivativos

Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado. 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.

Até o encerramento deste exercício, os ativos financeiros da Companhia incluem o caixa e equivalentes de caixa e certificados de recebíveis de agronegócio.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Caixa e equivalentes de caixa

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

Certificados de Recebíveis do Agronegócio

São representados por certificados de recebíveis emitidos a partir de direitos creditórios adquiridos de operação de cessão créditos de agronegócio 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.

Passivos financeiros e não-derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Os passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Até o encerramento deste exercício, os passivos financeiros da Companhia incluem os direitos creditórios a pagar e outras obrigações a pagar.

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.

3.3 Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são

relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

Entendemos como adequada a aplicação da Instrução CVM n 489/11 para a contabilização dos direitos creditórios e o consequente reconhecimento de provisão para redução ao valor recuperável dos direitos creditórios da emissão.

Considerando-se a liquidez dos fundos e seus recebimentos, não foram identificadas evidências de que os fluxos de pagamentos e/ou recebimentos demonstram algum risco de não incorrer.

Desta forma, a Companhia entende que não há indícios de perda.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.4 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.

3.5 Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício. As receitas e despesas incluem 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações financeiras		
Banco Itau - Fundos	191	567
Banco Itaú - Contamax	-	4
	<u>191</u>	<u>571</u>

5 Direitos Creditórios a receber

Saldo representa os certificados de recebíveis do agronegócio emitidos a partir de recebíveis adquiridos do cedente, registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de direitos creditórios está composto conforme a seguir:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo anterior:	130.662	-
Integralização	-	128.000
Atualização monetária	27.200	2.662
	<u>157.862</u>	<u>130.662</u>
Direitos creditórios a receber - CP	157.862	-
Direitos creditórios a receber - LP	-	130.662

6 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis do agronegócio, representados pelas cédulas de crédito objeto do lastro dos certificados de crédito do agronegócio da 21ª Emissão das Operações.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo anterior:	130.662	-
Integralização	-	128.000
Atualização monetária	27.200	2.662
	<u>157.862</u>	<u>130.662</u>
Direitos creditórios a pagar - CP	157.862	-
Direitos creditórios a pagar - LP	-	130.662

7 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Os principais instrumentos financeiros, usualmente utilizados pela Companhia, estão reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.2.

a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

O valor justo das aplicações financeiras é apurado por referência aos seus preços de fechamento na data de apresentação das demonstrações financeiras. Não havendo cotação de mercado, o valor justo é estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação.

b. Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações

envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

c. 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, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, direitos creditórios a pagar e direitos creditórios a receber.

d. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da utilização de capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRA.

8 Direitos creditórios adquiridos

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos de agronegócio com coobrigação do cedente. Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados 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 na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

9 Obrigação por emissão de CRA

Os CRA foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos de agronegócio vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia e controlados individualmente (“Patrimônios Fiduciários”). O acompanhamento desses CRA é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

O investimento em CRA envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à emissora, quanto à cedente e aos próprios CRA. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos termos dos CRA, bem como, consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRA estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível, pois são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRA também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRA, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no

tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRA.

10 Relacionamento com os Auditores Independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além de auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto a empresa Davi e Corrêa Auditores Independentes S/S, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado, e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

11 Eventos subsequentes

REIT ingressou com Ação de cobrança de indenização securitária nº 1011614-05.2025.8.26.0100 em 30 de janeiro de 2025 com o objetivo de condenar a Kovr (“Seguradora”) ao pagamento de indenização securitária no limite da Apólice contratada, com atualização monetária e juros de mora.

A garantia apresentada na operação, foi a apólice de seguro contratada com as seguradoras Kovr e Beazley (“Seguradoras”).

Com o vencimento antecipado da operação foi acionado pela REIT o seguro da garantia contratada e as Seguradoras negaram-se a pagar o prêmio do seguro.

A REIT enviou notificação, em 02.12.2024, para interpelação em mora das Seguradoras, destacando a ineficácia da negativa da cobertura apresentada fora do prazo contratual e das responsabilidades da Kovr e da Beazley pelos encargos moratórios.

Em 19.12.2024, a REIT enviou pedido de reconsideração à Kovr e à Beazley apontando os equívocos da negativa de cobertura. A tentativa de solução pela via administrativa mostrou-se infrutífera, pois, em 10.1.2025, o teor da negativa foi reiterado pela Kovr e pela Beazley.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRA Ducoco
Em 31 de dezembro de 2024
(em milhares de reais)

BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO:09921381750

Assinado de forma digital por BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO:09921381750
Dados: 2025.04.09 10:37:14 -03'00'

REIT SECURITIZADORA S.A.

ALLANE MARIA MATOS ROCHA:01016317310

Assinado de forma digital por ALLANE MARIA MATOS ROCHA:01016317310
Dados: 2025.04.09 11:23:05 -03'00'



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