

[Imprimir](#)

Certificado de Recebíveis Imobiliários

Suplemento E - Resolução CVMº 60

Informe Mensal de Securitizadora

Competência:	12/2025
---------------------	---------

1.	Características Gerais	
1.1	Companhia emissora:	REIT SECURITIZADORA S.A.
1.1.1	CNPJ da Emissora:	13.349.677/0001-81
1.2	Agente fiduciário:	PENTÁGONO S.A. DTVM
1.3	Custodiante/Registradora:	PENTÁGONO S.A. DTVM
1.4	Instituição de regime fiduciário:	Sim
1.4.A	Revolvência:	Não
1.6	Número da emissão:	2
1.6.1	Nome da emissão:	11ª e 12ª séries da 2ª emissão de certificados recebíveis imobiliários da Reit Securitizadora S.A.
1.6.4	Quantidade de séries:	2
1.6.5	Data de emissão:	21/02/2018
1.8	Tipo de lastro:	Créditos
1.8.1	Detalhamento do lastro:	CCIs

Classe	Número da Série	1.5 Tipo da oferta	1.6.2 Código de negociação no mercado secundário	1.6.3 Código ISIN	1.6.6 Data de vencimento	1.6.7 Situação	1.7 Valor total integralizado	1.9 Taxa de juros (indexador fixo e flutuante)	1.10 Pagamento de remuneração/amortização	
									1.10.1 Periodicidade	1.10.2 Mês base da apuração
Sênior	1	Profissionais	18B0899871	18B0899871	21/05/2030	Em atraso	R\$ 4.561.084,38	10,00% a.a + IGPM Anual	Mensal	Dezembro

1.11	Informações a respeito da “sobrecolateralização”, se houver:	
1.12	Outras características relevantes da emissão:	Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo (descritos no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo “Imóveis Fortesolo” e “Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo”, e as Cessões Fiduciárias (da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes do “Contrato Particular de Prestação de Serviços de Operação Portuária e Armazenamento”, celebrado em 01 de março de 2019, entre a Emissora e a CERVEJARIA PETRÓPOLIS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n 73.410.326/0001-60 (“Cervejaria Petrópolis”), bem como de seus respectivos aditamentos (“Contrato Take or Pay Petrópolis” e “Direitos Creditórios Take or Pay Petrópolis”) e de todos os direitos oriundos da conta vinculada nº 7297416-4, da agência 0001 da QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., (“Banco Depositário”).
1.13	Tipos de retenção de risco:	
1.13.1	Retentor de risco:	../-

Classe	Número da Série	2. Quantidade	3. Valor dos certificados	4. Rendimentos	5. Amortizações	6. Rentabilidade	7.3. Classificação	8. Subordinação:
--------	-----------------	---------------	---------------------------	----------------	-----------------	------------------	--------------------	------------------

		de certificados por classe na data-base	por classe na data-base do Informe	distribuídos no período	realizadas no período	no período (incluindo juros e amortizações pagos)	atual:	8.1 Índice de subordinação mínimo previsto no Termo de Securitização aplicável à:	8.2 Índice de subordinação na data-base do Informe:
Sênior	1	13	1.205.278,73	0,00	8,59	1,8300%		NaN	NaN
Total:		13	1.205.278,73	0,00	8,59				

7.	Classificação de risco:
Não há informação apresentada.	

8.	Subordinação:
8.3	Informar se houve a recomposição do índice durante o mês e como se deu essa recomposição (ex: substituição de lastro, novos aportes,...)

9.	Ativo	15.273.527,28
9.1	Créditos totais:	14.853.855,07
9.1.1	Créditos existentes a vencer sem parcelas em atraso	0,00
9.1.2	Créditos existentes a vencer com parcelas em atraso	0,00
9.1.3	Créditos vencidos e não pagos	14.853.855,07
9.2	(-) Provisão para redução no valor de recuperação dos créditos	0,00
9.3	Caixa e equivalentes de caixa:	419.672,21
9.3.1	Títulos públicos federais	0,00
9.3.2	Cotas de fundos de investimento abertos com liquidez diária	419.672,21
9.3.3	Operações compromissadas	0,00
9.3.4	Outros	0,00
9.4	Derivativos:	0,00
9.4.1	Contratos a termo	0,00
9.4.2	Futuros	0,00
9.4.3	Opções	0,00
9.4.4	Swap	0,00
9.5	Outros ativos	0,00

10.	Passivo	14.869.422,25
10.1	Derivativos:	0,00
10.1.1	Contratos a termo	0,00
10.1.2	Futuros	0,00
10.1.3	Opções	0,00
10.1.4	Swap	0,00
10.2	Valor atualizado da emissão	14.853.855,07
10.3	(-) Redução no valor da emissão (ex: impacto da provisão sobre o lastro)	0,00
10.4	Outros (ex: prestadores de serviço da emissão)	2.129,52
10.5	Companhia securitizadora emissora	13.437,66

11.	Valor do patrimônio líquido da emissão	404.105,03
------------	---	-------------------

12.	Informações sobre os créditos	
12.1	Valor total das parcelas em atraso dos "créditos existentes a vencer com parcelas em atraso"	1.757.472,96
12.2	Concentração	Pulverizado - até 20% por um único devedor
12.3	Valor dos créditos a receber por natureza econômica:	2.544.676,79
12.3.1	Incorporação imobiliária	0,00
12.3.2	Aluguéis	0,00
12.3.3	Aquisição de imóveis	0,00
12.3.4	Loteamento	2.544.676,79
12.3.5	Multipropriedade	0,00
12.3.6	Home equity	0,00
12.3.7	Outros (especificar)	0,00
12.4	A vencer por prazo de vencimento:	787.203,83
12.4.1	Até 30 dias	44.790,36
12.4.2	De 31 a 60 dias	44.790,36
12.4.3	De 61 a 90 dias	44.790,36
12.4.4	De 91 a 120 dias	44.790,36
12.4.5	De 121 a 150 dias	44.790,36
12.4.6	De 151 a 180 dias	43.256,11
12.4.7	De 181 a 360 dias	169.423,58
12.4.8	Acima de 361 dias	350.572,34
12.5	Vencidos e não pagos:	1.757.472,96
12.5.1	Entre 1 e 30 dias	438,39
12.5.2	Entre 31 e 60 dias	1.957,96
12.5.3	Entre 61 e 90 dias	3.947,04
12.5.4	Entre 91 e 120 dias	0,00
12.5.5	Entre 121 e 150 dias	0,00
12.5.6	Entre 151 e 180 dias	0,00
12.5.7	Entre 181 e 360 dias	0,00
12.5.8	Acima de 361 dias	1.751.129,57
12.6	Pré-pagamentos no período:	0,00
12.6.1	Montante recebido no período correspondente ao pré-pagamento do lastro	0,00
12.6.2	Informações sobre o impacto do pré-pagamento para os investidores	Os representantes dos detentores de 69,22% (sessenta e nove inteiros e vinte e dois por cento) deliberaram pela realização da 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 janeiro de 2022 (inclusive) até a presente data, conforme cláusula 4.1 do TS, pelas Cedentes.
12.7	Outras informações sobre os créditos a receber no mês de referência:	
12.7.1	Valor das dívidas adquiridas diretamente do emissor [da companhia securitizadora] pela securitizadora	0,00
12.7.2	Percentual dos créditos cobertos por retenção de risco do cedente ou de terceiros	0,0000%
12.7.3	Percentual dos créditos que contam com outras garantias prestadas	0,0000%

12.7.4	Valor total das garantias sobre o valor total da carteira que conta com garantias (exceto coobrigação)	0,0000%
12.7.5	Periodicidade de avaliação das garantias	Não se aplica
12.7.6	Duration da carteira	Não se aplica
12.7.7	Valor total dos créditos em relação ao valor total da emissão	0,0000%
12.7.8	Outras considerações relevantes	Os representantes dos detentores de 69,22% (sessenta e nove inteiros e vinte e dois por cento) deliberaram pela realização da 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 coobrigação de pagamento das parcelas mensais de Amortização e Remuneração desde o mês de janeiro de 2022 (inclusive) até a presente data, conforme cláusula 4.1 do TS, pelas Cedentes. EM PROCESSO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial – Processo nº 0823661-64.2023.8.19.0001 - 16ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ. Trata-se de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial ajuizada por Reit Securitizadora S.A., por meio da qual requer o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelas Executadas, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, no valor de R\$ 7.991.253,03 (sete milhões, novecentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e três centavos), atualizado até fevereiro de 2023, acrescido das custas e despesas judiciais despendidas, além dos honorários advocatícios previstos no art. 827, § 1º, do CPC, sob pena de penhora.
12.8	Concentração da emissão por grupo de devedor no mês de referência (valor da dívida em relação ao valor atualizado da emissão na data-base - %):	
12.8.1	Maior devedor	58,2300%
12.8.2	5 maiores devedores	100,0000%
12.8.3	10 maiores devedores	0,0000%
12.8.4	20 maiores devedores	0,0000%
12.9	Devedores que representam mais de 20% da emissão:	
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
12.10	Concentração da emissão por grupo de cedente no mês de referência (valor da dívida por cedente em relação ao valor atualizado da emissão na data-base - %):	
12.10.1	Maior cedente	0,0000%
12.10.2	5 maiores cedentes	0,0000%
12.10.3	10 maiores cedentes	0,0000%
12.10.4	20 maiores cedentes	0,0000%
12.11	Cedentes que representam mais de 20% da emissão:	
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%

13.	Derivativos - exposição líquida (valor nominal líquido dos contratos):	
13.1	Mercado a termo:	
13.1.1	Juros	0,00
13.1.2	Commodities	0,00
13.1.3	Câmbio	0,00
13.1.4	Outros	0,00
13.2	Futuros:	
13.2.1	Juros	0,00
13.2.2	Commodities	0,00
13.2.3	Câmbio	0,00
13.2.4	Outros	0,00
13.3	Opções:	
13.3.1	Juros	0,00
13.3.2	Commodities	0,00
13.3.3	Câmbio	0,00
13.3.4	Outros	0,00
13.4	Swap:	
13.4.1	Juros	0,00
13.4.2	Commodities	0,00
13.4.3	Câmbio	0,00
13.4.4	Outros	0,00

14.	Valor presente do desembolso esperado	
14.1	Cronograma previsto para pagamento de despesas:	825.614,92
14.1.1	Até 30 dias	15.577,64
14.1.2	De 31 a 60 dias	15.577,64
14.1.3	De 61 a 90 dias	15.577,64
14.1.4	De 91 a 120 dias	15.577,64
14.1.5	De 121 a 150 dias	15.577,64
14.1.6	De 151 a 180 dias	15.577,64
14.1.7	De 181 a 360 dias	93.465,84
14.1.8	Acima de 361 dias	638.683,24
14.2	Cronograma previsto para pagamento de investidores seniores:	0,00
14.2.1	Até 30 dias	0,00
14.2.2	De 31 a 60 dias	0,00
14.2.3	De 61 a 90 dias	0,00
14.2.4	De 91 a 120 dias	0,00
14.2.5	De 121 a 150 dias	0,00
14.2.6	De 151 a 180 dias	0,00
14.2.7	De 181 a 360 dias	0,00
14.2.8	Acima de 361 dias	0,00

15.	Fluxo de caixa líquido no mês	
15.1	(+) Recebimentos dos créditos	16.790,98
15.2	(-) Pagamentos de despesas	16.618,68
15.3	(-) Pagamentos efetuados à classe sênior (Série 1, 2,...,n):	0,00

15.3.1	Amortização do principal	0,00
15.3.2	Juros	0,00
15.4	(-) Pagamentos efetuados à classe subordinada mezanino (A, B, C,...n):	0,00
15.4.1	Amortização do principal	0,00
15.4.2	Juros	0,00
15.5	(-) Pagamentos efetuados à classe subordinada júnior:	0,00
15.5.1	Amortização do principal	0,00
15.5.2	Juros	0,00
15.6	(+) Recebimentos por alienação de "caixa e equivalentes"	4.209,79
15.7	(-) Aquisição de "caixa e equivalentes"	0,00
15.8	(-) Aquisição de novos créditos	0,00
15.9	(+) Outros recebimentos	0,00
15.10	(-) Outros pagamentos	0,00
15.11	(+/-) Variação líquida no caixa do patrimônio separado	4.382,09

16.	Outras informações relevantes para entendimento do desempenho da emissão no mês	EM PROCESSO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial – Processo nº 0823661-64.2023.8.19.0001 - 16ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ. Trata-se de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial ajuizada por Reit Securitizadora S.A., por meio da qual requer o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelas Executadas, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, no valor de R\$ 7.991.253,03 (sete milhões, novecentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e três centavos), atualizado até fevereiro de 2023, acrescido das custas e despesas judiciais despendidas, além dos honorários advocatícios previstos no art. 827, § 1º, do CPC, sob pena de penhora.
-----	--	--

17.	Contingências do patrimônio separado	
17.1	Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a companhia securitizadora figure no polo passivo, relacionados ao patrimônio separado, que sejam relevantes para os negócios da empresa ou para os investidores, indicando:	
a.	Principais fatos	
b.	Valores, bens ou direitos envolvidos	
17.2	Descrever outras contingências relevantes	EM PROCESSO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial – Processo nº 0823661-64.2023.8.19.0001 - 16ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ. Trata-se de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial ajuizada por Reit Securitizadora S.A., por meio da qual requer o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelas Executadas, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, no valor de R\$ 7.991.253,03 (sete milhões, novecentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e três centavos), atualizado até fevereiro de 2023, acrescido das custas e despesas judiciais despendidas, além dos honorários advocatícios previstos no art. 827, § 1º, do CPC, sob pena de penhora.