

REIT SECURITIZADORA S.A.

3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

1ª Série

Relatório Anual do Agente Fiduciário

Exercício de 2023

Data Base 31/12/2023

PARTICIPANTES

EMISSORA	REIT SECURITIZADORA S.A.
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., s
ESCRITURADOR	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A
LIQUIDANTE	ITAÚ UNIBANCO S.A

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	26/01/2023
DATA DE VENCIMENTO	16/12/2032
VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$171.042.000,00
QUANTIDADE DE CRI's	171.042
NÚMERO DE SÉRIES	1
PUBLICAÇÃO	na rede mundial de computadores (https://www.reit.net.br/)
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, (i) Os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão foram destinados para o pagamento do preço de aquisição dos créditos lastro pela Securitizadora; (ii) conforme declarado pela Devedora, os recursos decorrentes dos créditos lastro estão sendo destinados na forma prevista nos documentos da oferta.

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

Série Única

CÓDIGO DO ATIVO	23A1610639
CÓDIGO DO ISIN	Não há
DATA DE EMISSÃO	26/01/2023
DATA DE VENCIMENTO	16/12/2032
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$171.042.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$1.000,00
PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$967,07
QUANTIDADE DE CRI's	171.042
REGISTRO CVM	Não possui registro
NEGOCIAÇÃO	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	IPCA
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 10% a.a. na base 252 no período de 26/01/2023 até 16/12/2032.

PAGAMENTO DE JUROS ATUAL

Os CRI serão pagos mensalmente, sendo certo que o primeiro pagamento ocorrerá no dia 16/02/2023 e o último na data de vencimento, nos termos do anexo I

PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, sendo certo que a primeira amortização ocorrerá no dia 16/02/2023 e a última na Data de Vencimento.

RATING

Não há.

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2023 (EM VALORES UNITÁRIOS)

Série Única		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
16/02/2023	2,52	5,72
16/03/2023	7,59	6,89
18/04/2023	7,65	8,44
16/05/2023	7,70	6,89
16/06/2023	7,75	8,42
18/07/2023	7,77	8,37
16/08/2023	7,76	7,92
18/09/2023	7,77	8,25
17/10/2023	7,79	7,45
17/11/2023	7,81	7,79
18/12/2023	7,83	7,74

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2023

Série Única	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
	171.042	114.000	0	0	0	0

GARANTIAS

(I) Fiança: Valdecio Bombonato, Almir Bombonato, FTS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A e FORTESOLO SERVIÇOS INTEGRADOS S.A. (II) Fundo de Reserva: R\$ 3.000.000,00 de reais (III) Fundo de Despesas: R\$ 800.000,00 de reais (IV) Fundo de Liquidez: mantido na Conta Vinculada que será composto pelo montante equivalente à somatória das próximas 12 parcelas de remuneração e amortização das Debêntures (V) Fundo de Débito: R\$ 3.000.000,00 de reais (VI) Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo: Alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Fortesolo descritos no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo (VII) Cessão Fiduciária: (i) pela Devedora, sob condição suspensiva, 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 Devedora e a CERVEJARIA PETRÓPOLIS S.A, (ii) de todos os demais direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes de toda e qualquer relação comercial firmada ou a ser firmada com a Cervejaria Petrópolis, e/ou qualquer de suas controladas, (iii) pela Devedora, de todos os direitos oriundos da conta corrente nº 7297416-4, da agência 0001 da QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A, (iv) pela Fortesolo, a importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão em eventual excussão da alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis Fortesolo, de propriedade da Fortesolo

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fiança	Não	Não	Não foi possível atestar.

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
----------	-------------	-----------	------------

Fundos de reserva	Sim	Sim	Não (R\$ 3.000.000,00 em 29/12/2023)
-------------------	-----	-----	--------------------------------------

Conforme informações disponibilizadas pela Securitizadora. Nota: O valor do Fundo de Reservas está enquadrado dentro do Valor Mínimo previsto nos Documentos da Operação.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundos de despesas	Sim	Sim	Não (R\$ 387.445,16 em 29/12/2023)

Conforme informações disponibilizadas pela Securitizadora. Nota: O valor mínimo do Fundo de Despesa conforme Termo de securitização é de R\$ 350.000,00

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundos de Liquidez	Sim	Sim	Não (R\$ 534.840,24 em 29/12/2023)

Conforme informações disponibilizadas pela Securitizadora

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Sim	Sim	Sim (R\$ 126.150.000,00 em 29/12/2023)

Conforme informações disponibilizadas pela Securitizadora

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão fiduciária	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2023 conforme assembleia(s) realizada(s) em 17/05/2023 e 28/04/2023.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 110.303.922,04
Saldo em conta (B)	R\$ 3.000.000,00
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 110.245.982,38
Razão entre (A + B) e (C)	102,77%
Excesso do lastro:	R\$ 3.057.939,66

Conforme informações disponibilizadas pela Securitizadora

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando	Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta
---	---

custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.	finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.
Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros	Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.
Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriurador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".

Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	Não atuamos como Agente Fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor.
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da REIT SECURITIZADORA S.A..

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.