



ANÚNCIO DE INÍCIO DA 4ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PÚBLICA, EM REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



REIT SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 540 – Categoria S1
CNPJ 13.349.677/0001-81 | NIRE 33.3.00303677
Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301, Ipanema
CEP 22.410-000, Rio de Janeiro - RJ

com lastro em direitos creditórios imobiliários cedidos pela



SPE CONCESSIONÁRIA DO AEROPORTO DE VITÓRIA DA CONQUISTA S.A.

Sociedade Anônima de Capital Fechado
CNPJ/MF nº 32.528.423/0001-75 | NIRE 29300037010
Rodovia Santos Dumont, BR 116, KM 832, sem número, Distrito de Igua
CEP 45105-000, Vitória da Conquista - BA

no montante total de:

R\$ 25.000.000,00

(vinte e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRREICRIOL6

Nos termos do disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a **REIT SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301, Ipanema, CEP: 22410-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na cidade de

São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, representada na forma do seu contrato social ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), comunicar que, em 05 de Janeiro de 2024, foi registrada automaticamente perante a CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/010 a oferta sob o rito automático de registro de 25.000 (vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, em série única ("**CRI**"), da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 18 de dezembro de 2023, o montante total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), os quais foram emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (Quarta) Emissão, em Série Única, para Colocação Pública, em Regime de Melhores Esforços, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela SPE Concessionária do Aeroporto de Vitória da Conquista S.A.*", celebrado em 28 de dezembro de 2023 entre a Securitizadora e a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 ("**Agente Fiduciário**"), o qual foi nomeado para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI ("**Termo de Securitização**" e "**Oferta**", respectivamente). Os CRI são lastreados por cédulas de crédito imobiliário ("**CCI**"), emitidas em 28 de dezembro de 2023 através do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", pela **SPE CONCESSIONÁRIA DO AEROPORTO DE VITÓRIA DA CONQUISTA S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Rodovia Santos Dumont, BR 116, KM 832, sem número, Distrito de Igua, CEP 45105-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.528.423/0001-75 ("**Cedente**"), e cedidas pela Cedente à Securitizadora por meio do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças, celebrado em 28 de dezembro de 2023 ("**Contrato de Cessão**"), as quais representam a totalidade dos aluguéis mensais, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos locatários em virtude do pagamento dos aluguéis oriundos dos Contratos de Locação (conforme definidos no Contrato de Cessão), incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação ("**Créditos Imobiliários**"). Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o regime fiduciário na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada. A cessão dos Créditos Imobiliários, por meio do Contrato de Cessão, é garantida pela: **(a)** cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de contratos de locação, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", celebrado em 28 de dezembro de 2023, entre a Cedente e a Securitizadora ("**Cessão Fiduciária de Locação**" e "**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Locação**", respectivamente); **(b)** cessão fiduciária de tarifas aeroportuárias e direitos emergentes, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 28 de dezembro de 2023, entre a Cedente e a Securitizadora ("**Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias**" e "**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Tarifas**"); **(c)** alienação fiduciária de ações, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", a ser

celebrado entre a Securitizadora e a SAP, na qualidade de fiduciante (“**Alienação Fiduciária de Ações**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária**”), condicionado à anuência prévia da Agência Estadual de Regulação de Serviços Públicos de Energia, Transportes e Comunicações da Bahia – AGERBA; e (d) garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada pela SAP, pela **FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Bela Cintra, 1149, 8º andar, Consolação, CEP 01415-907, inscrita no CNPJ sob o nº 00.688.917/0001-20 (“**FMFS**”) e pelo Sr. **JOSÉ MÁRIO LIMA DE FREITAS**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.634-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 048.426.288-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Alessandra Barbour de Freitas**, brasileira, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 14.666.777-3, inscrita no CPF sob o nº 247.553.528-86, ambos residentes e domiciliados em Rua Afonso Brás, nº 747, apto. 71C, Capital do Estado de São Paulo (“**Fiador PF**”, em conjunto com a SAP e a FMFS, os “**Fiadores**”, e “**Fiança**”, respectivamente).

1. A OFERTA

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenador Líder, e com a participação de Participantes Especiais.

Ainda, a Oferta destina-se exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Profissionais**”, respectivamente), nos termos da Resolução CVM 160.

2. Cronograma Indicativo das Etapas da Oferta

Segue abaixo um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista(1)
1	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início.	05 de Janeiro de 2024
2	Data de liquidação financeira dos CRI.	15 de fevereiro de 2024
3	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Até 10 de Julho de 2024

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora e dos Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

3. Informações Adicionais

Maiores informações acerca da Oferta e da sua distribuição, podem ser obtidas com a Securitizadora, o Coordenador Líder, demais Participantes Especiais, CVM ou B3.

Este o Anúncio de Início, o anúncio de encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) entre Investidores Profissionais; (ii) entre Investidores Qualificados, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) entre o público investidor em geral, após o decurso de 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 86, inciso II, e 89, ambos da Resolução CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LITIMAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2024

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

