


Relatório Anual do
Agente Fiduciário
2024

planner 

REIT Securitizadora S.A.

2ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Série 26

1. Características da Emissão

PARTICIPANTES	
EMISSIONA	REIT SECURITIZADORA S.A.
DEVEDORA	TAMARGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	ITAU UNIBANCO S.A.
LIQUIDANTE	ITAU UNIBANCO S.A.
CUSTODIANTE	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
DATA EMISSÃO	26/11/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	26/11/2021
DATA VENCIMENTO	26/03/2025
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	20.000.000,00
QUANTIDADE	20.000
EMISSÃO	2
SÉRIES	26
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	
CÓDIGO DO ATIVO	21K0870291
CÓDIGO DO ISIN	BRREICCRA073
SÉRIE	26
DATA EMISSÃO	26/11/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	26/11/2021
DATA VENCIMENTO	26/03/2025
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	20.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	1.203,50063371
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 12,68%

¹ no último dia útil do ano

2. Posição de ativos em 31/12/2024

EMITIDOS	EM TESOURARIA	CANCELADOS / NÃO INTEGRALIZADOS	CONVERTIDOS	RESGATADOS	EM CIRCULAÇÃO
20.000	0	3.238	0	0	16.762

3. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para (a) o pagamento das Despesas relacionadas à Emissão e à Oferta; (b) a constituição da Reserva de Liquidez, Reserva de Contingências e da Reserva de Obras e (c) o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

O saldo remanescente do Valor da Cessão, se houver, será entregue à Devedora 1 para quitar o valor corresponde ao percentual já executado até a presente data nas obras do Empreendimento assim como constituir a Reserva de Obras para finalização das obras do Empreendimento, sendo que referida parcela do Valor da Cessão está sujeito a determinadas retenções e será liberado integralmente apenas conforme se apure a evolução das obras do Empreendimento, nos termos da Cláusula Oitava da Cessão de Créditos CCB.

O Valor do Crédito será utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento da construção do empreendimento imobiliário residencial no imóvel conforme “Anexo I” a esta CCB 1 (“Empreendimento”).

O Valor do Crédito será utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento da construção do empreendimento imobiliário comercial no imóvel conforme “Anexo I” a esta CCB 2 (“Empreendimento Comercial”).

4. Relatório de Rating

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

5. Pagamentos Efetuados em 2024 (Valores Unitários)

DATA DO PAGAMENTO	JUROS	AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PRÊMIO
26/01/2024	11,49041884	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/02/2024	11,55476657	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/03/2024	11,60330028	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/04/2024	11,69960037	0,00000000	0,00000000	0,00000000
27/05/2024	11,71831434	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/06/2024	11,76283925	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/07/2024	11,81695149	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/08/2024	11,84177264	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/09/2024	11,88677517	0,00000000	0,00000000	0,00000000
28/10/2024	11,88677517	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/11/2024	11,93907246	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/12/2024	12,00592434	0,00000000	0,00000000	0,00000000

6. Índices e Limites Financeiros

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

7. Garantias

GARANTIA	CONSTITUIÇÃO	EXEQUIBILIDADE	SUFICIÊNCIA	VALOR
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim	R\$ 20.387.993,44
Valor atribuído com base no informe mensal da Emissora de dezembro de 2024.				
Hipoteca do Imóvel	Sim	Sim	Sim	R\$ 37.471.439,86
Hipoteca de determinadas Unidades Autônomas do Empreendimento outorgada pela Devedora 1 à Emissora. Valor atribuído com base no informe mensal da Emissora de dezembro de 2024.				
Alienação Fiduciária de Quotas	Sim	Sim	Não	R\$1.500.000,00
Da integralidade das quotas de emissão da Devedora 1, representativa do capital social votante e total da Devedora 1. Valor atribuído com base no informe mensal da Emissora de dezembro de 2024.				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Sim	R\$ 50.090.471,01
(i) Créditos Fiduciários oriundos da futura celebração de Contratos de Compra e Venda; (ii) créditos no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), decorrentes de parte dos valores que a Devedora é titular em razão do Valor da Cessão; (iii) créditos no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), decorrente de parte dos valores que a Devedora é titular em razão do Valor da Cessão. Valor atribuído com base no informe mensal da Emissora de dezembro de 2024.				
Reserva de Liquidez	Não	Não	Não	R\$ 0,00
Valor atribuído com base no informe mensal da Emissora de dezembro de 2024.				
Reserva de Contingência	Não	Não	Não	R\$ 0,00
Valor atribuído com base no informe mensal da Emissora de dezembro de 2024.				

8. Verificação do Lastro

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o informe mensal de dezembro de 2024 é de R\$ 20.387.993,44 (vinte milhões, trezentos e oitenta e sete mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos).

9. Assembleias de Titulares do Ativo

AEI – 22/02/2024 – Aprovou a rejeição da emissão de serie adicional de CRI, para fins de captação de recursos destinados ao término das obras do Empreendimento Comercial.

AEI – 26/11/2024 - aprovaram a proposta de Repactuação, no qual serão atualizados os cronogramas de pagamentos das parcelas de juros remuneratórios e amortização dos Créditos Imobiliários CCB e, conseqüentemente, dos CRI, a partir de janeiro/2025(inclusive), de modo que (i) os pagamentos das parcelas de Remuneração passem a ser realizados, nas respectivas Datas de Pagamento, em 3 (três) parcelas consecutivas, nos seguintes limites e prazos: 1ª Parcela: até R\$ 7.979.330,31, com vencimento em janeiro de 2025; 2ª Parcela: até R\$ 7.979.330,31, com vencimento em fevereiro de 2025; 3ª Parcela: valor remanescente para a integral quitação das Obrigações Garantidas. Todos os valores recebidos na Conta Centralizadora nos meses de janeiro e fevereiro de 2025, a título de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, que sobejarem ao pagamento da Remuneração mensal, observada a Ordem de Pagamentos, deverão ser aplicados única e exclusivamente no pagamento de amortização extraordinária dos CRI, observados os limites de valores estabelecidos neste item; e (ii) a Data de Vencimento dos CRI passe a ser 26 de março de 2025.

10. Alterações Estatutárias e Eventos Societários

Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício social de 2024, conforme RCA realizada em 08/03/2024 e 22/08/2024.

11. Status da emissão

Descumprida: Considerando que, até a data de entrega do presente relatório, as Devedoras encontram-se inadimplentes em relação às obrigações pecuniárias referentes ao pagamento das amortizações extraordinárias previstas para os meses de janeiro, fevereiro e março de 2025.

12. Declaração do Agente Fiduciário

A Planner declara que se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário desta emissão, e que inexistente situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício de sua função.

Este relatório foi elaborado em atendimento ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 e na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme aplicável, com base nas informações e documentos legais disponibilizados pelo Emissor, os quais encontram-se à disposição para consulta junto ao Agente Fiduciário.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira do Emissor, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório, são procedentes da nossa análise acerca dos documentos da operação e eventuais aditamentos, não implicando em obrigação legal ou financeira.

Para mais informações e acesso aos documentos da emissão, sugerimos acessar o site <https://www.planner.com.br/solucoes-corporativas/fiduciario/> ou entrar em contato pelo e-mail agentefiduciario@planner.com.br

São Paulo, abril de 2025

Planner Corretora de Valores S.A.
Agente Fiduciário

13. Informações Obrigatórias face ao disposto no Art. 15º da Resolução CVM Nº 17/21 e Artigo 68, Parágrafo 1º, Alínea B da Lei 6.404/76:

<p>1) Inciso I do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento”:</p>	<p>Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia.</p>
<p>2) Inciso II do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários”:</p>	<p>Informação disponível no “Alterações Estatutárias e Eventos Societários”.</p>
<p>3) Inciso III do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor 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”:</p>	<p>Informação disponível no item “Índices e Limites Financeiros”.</p>
<p>4) Inciso IV do Artigo 15º da Resolução 17/21 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período:</p>	<p>Informações disponível no item " Posição de ativos em 31/12/2024", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.</p>
<p>5) Inciso V do Artigo 15º da Resolução 17/21 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período:</p>	<p>Informação disponível no item “Pagamentos Efetuados em 2024 (Valores Unitários)”</p>
<p>6) Inciso VI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver:</p>	<p>Foram constituídas e Reserva de Liquidez e de Reserva de Contingência.</p>
<p>7) Inciso VII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor:</p>	<p>Informação disponível no item "Destinação dos Recursos".</p>

<p>8) Inciso VIII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver:</p>	<p>Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.</p>
<p>9) Inciso IX do Artigo 15º da Resolução 17/21 - 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:</p>	<p>Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.</p>
<p>10) Inciso X do Artigo 15º da Resolução 17/21 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias:</p>	<p>Informação disponível no item "Garantias".</p>
<p>11) Inciso XI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - 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:</p>	<p>Informação disponível no item "Outras Emissões".</p>
<p>12) Inciso XII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função:</p>	<p>Declaração disponível no item "Declaração do Agente Fiduciário".</p>

14. Outras Emissões

Informação acerca de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pelo Emissor, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período.

21G0707741

PARTICIPANTES

EMISSIONA	REIT SECURITIZADORA S.A.
DEVEDORA	INFRA6 PARTICIPAÇÕES S.A.
COORDENADOR(ES)	H.COMMCOR DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	ITAU CORR DE VALORES S.A.
LIQUIDANTE	ITAU UNIBANCO S.A.
CUSTODIANTE	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	26/07/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	06/08/2021
DATA VENCIMENTO	26/01/2030
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	170.000.000,00
QUANTIDADE	170.000
EMISSÃO	2
SÉRIES	22
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	21G0707741
CÓDIGO DO ISIN	BRREICCRIOE1
SÉRIE	22
DATA EMISSÃO	26/07/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	06/08/2021
DATA VENCIMENTO	26/01/2030
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	170.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	825,80698747
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 10%

¹ no último dia útil do ano

GARANTIAS

N/A

LASTRO

CCI LOCAÇÃO; CCI DEBÊNTURES; DEBÊNTURE

SITUAÇÃO DA EMISSORA

ADIMPLENTE COM AS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS

21K0146621

PARTICIPANTES

EMISSORA	REIT SECURITIZADORA S.A.
DEVEDORA	GR S.A. E SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPACOES LTDA.
COORDENADOR(ES)	H.COMMCOR DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	ITAU CORR DE VALORES S.A.
LIQUIDANTE	ITAU UNIBANCO S.A.
CUSTODIANTE	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	03/11/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	16/11/2021
DATA VENCIMENTO	03/03/2030
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	97.500.000,00
QUANTIDADE	97.500
EMISSÃO	2
SÉRIES	23
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	21K0146621
CÓDIGO DO ISIN	BRREICCR10F8
SÉRIE	23
DATA EMISSÃO	03/11/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	16/11/2021
DATA VENCIMENTO	03/03/2030
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	97.500.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	773,95434760
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 9%

¹ no último dia útil do ano

GARANTIAS

N/A

LASTRO

CCI

SITUAÇÃO DA EMISSORA

ADIMPLENTE COM AS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS