

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO 2024

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

Valor Mobiliário:	20ª e 28ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários
Código ISIN:	20ª Série: 21C0640785 28ª Série: 23I1732112
Código na B3:	20ª Série: BRREICCRI0C5 28ª Série: BRREICCRI0K8
Instrumento de Emissão:	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª e 28ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A., firmado em 17/03/2021.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Abril/2025

1. Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, com a indicação das inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento (Art. 15 inc. I da RCVM 17/21)

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora.

A Emissão enviou ao Agente Fiduciário declaração informando que está adimplente com as obrigações assumidas nos Documentos da Emissão.

2. Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares do Valor Mobiliário (Art. 15 inc. II da RCVM 17/21)

No exercício de 2024 não ocorreram alterações estatutárias.

3. Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do Valor Mobiliário e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora (Art. 15 inc. III da RCVM 17/21)

Não há indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais.

4. Quantidade de Valor Mobiliário emitido, quantidade de Valor Mobiliário em circulação e saldo cancelado no período (Art. 15 inc. IV da RCVM 17/21)

Em 31/12/2024	Quantidade de CRIs 20ª Série	Quantidade de CRIs 28ª Série
Quantidade emitida	41.769	10.120
Quantidade em circulação (B3):	35.891	10.120
Saldo cancelado no período:	-	-
Total em Tesouraria:	-	-
Total Cancelado:	5.878*	-

*Os CRIs foram cancelados em 30/06/2023, quando do encerramento da oferta.

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros do Valor Mobiliário realizados no período (Art. 15 inc. V da RCVM 17/21)

DATA	EVENTO DA 20ª SÉRIE	EVENTO DA 28ª SÉRIE
17/01/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios

19/02/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
18/03/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/04/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/05/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/06/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/07/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
19/08/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/09/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/10/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
18/11/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/12/2024	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios

6. Constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver (Art. 15 inc. VI da RCVM 17/21)

Fundo de Reserva CRI:

Conforme previsto no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora reterá do pagamento da primeira parcela da integralização das Debêntures o montante de R\$ 2.618.382,08 (dois milhões seiscentos e dezoito mil trezentos e oitenta e dois reais e oito centavos), que será destinado para formação de um fundo de reserva, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais dos CRI. Até o adimplemento da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva CRI, apurado mensalmente na Data de Verificação, deverá sempre corresponder: (i) à R\$ 2.618.382,08 (dois milhões seiscentos e dezoito mil trezentos e oitenta e dois reais e oito centavos), até o 19º (decimo nono) mês contados da Data de Emissão dos CRI 20ª Série (inclusive); e (ii) após o 19º (decimo nono) mês contados da Data de Emissão dos CRI 20ª Série (exclusive), montante ao equivalente à 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas de juros remuneratórios, atualização monetária e principal dos CRI. O Fundo de reserva CRI poderá ser utilizado exclusivamente para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos dos CRI e demais despesas do Patrimônio Separado. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente liquidados os CRI e quitadas todas as Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva CRI será apurado mensalmente na Data de Verificação, e (i) caso o montante do Fundo de Reserva CRI esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas pela Cedente, deverá ser recomposto pela Cedente e/ou pelos Fiaidores no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto; e (ii) caso o montante do Fundo de Reserva CRI esteja superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para a conta corrente nº 22661-4 da agência 1536 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do excedente.

O Saldo do Fundo de Reserva CRI é de R\$ 2.940.564,74 (dois milhões novecentos e quarenta mil quinhentos e sessenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) em 31/12/2024, estando enquadrado com relação ao Saldo Mínimo do Fundo de Reserva CRI.

7. Destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pela Emissora (Art. 15 inc. VII da RCVM 17/21)

A Devedora encaminhou Relatório de Destinação de Recursos declarando que foram gastos R\$ 1.505.703,34 (um milhão quinhentos e cinco mil setecentos e três reais e trinta e quatro centavos), entre fevereiro de 2024 e agosto de 2024 com os recursos oriundos da emissão de debêntures, enquanto que no Relatório de Destinação

de Recursos que compreende o período entre agosto de 2024 e fevereiro de 2025 a Devedora declarou que foram gastos R\$ 926.009,58 (novecentos e vinte e seis mil e nove reais e cinquenta e oito centavos) com os recursos oriundos da emissão de Debêntures.

8. Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver (Art. 15 inc. VIII da RCVM 17/21)

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

9. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, devedor, cedente ou garantidor no Instrumento de Emissão (Art. 15 inc. IX da RCVM 17/21)

A Emissora cumpriu com a suas outras obrigações assumidas na Escritura de Emissão e enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às suas outras obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

10. Manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias e fatos relevantes ocorridos aos bens garantidores (Art. 15 inc. X da RCVM 17/21)

Garantia constituída e validada para que produza todos os seus efeitos legais, inclusive contra terceiros e a própria Companhia. Em nosso entendimento, as garantias são suficientes quanto a Razão Garantia calculada pela Emissora.

Em caso de dúvidas, entre em contato pelo e- mail gdc@gdcdivm.com.br.

11. Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário (Art. 15 inc. XI da RCVM 17/21)

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2024 nas seguintes emissões:

10ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA REIT SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	30.750.000,00
Quantidade de CRI Emitidos:	100
Prazo de Vencimento:	27 de junho de 2025
Taxa de Juros:	IPCA + 10,00% a.a. (base de 360)
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Alienação Fiduciária dos Imóveis Ilha do Sol; (ii) Alienação Fiduciária Fortaleza; (iii) Fundo de Garantia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fiança; e (vi) Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei no 9.514/97
Inadimplemento no período:	Inadimplente

16ª E 17ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA REIT SECURITIZADORA S.A.

Valor da Emissão:	22.263.581,67
Quantidade de CRI Emitidos:	16ª Série: 806 17ª Série: 83 (não foram integralizadas)
Prazo de Vencimento:	20 de setembro de 2028
Taxa de Juros:	16ª Série: IPCA + 10,5% a.a. (base de 360), a ser acrescida de prêmio de 1% a.a., a ser pago mensalmente durante os meses de Agosto de 2023 a Janeiro de 2025
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Coobrigação dos Devedores e da Cedente Vendas em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas; (ii) Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados; (iii) Hipoteca outorgada pelo Devedor SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pelos sócios dos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) A reserva de liquidez é uma PMT da Tabela Price do Anexo III, corrigida monetariamente pelo indexador vigente, outorgada pelos Devedores e pela Cedente Vendas à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o 2º Aditamento ao Termo de Securitização. (vii) Aval prestado pelos Avalistas à Emissora, estabelecida por meio das CCBs e no Contrato de Cessão Vendas; (viii) Suspensão de todos os direitos e prerrogativas dos CRIs Subordinados, inclusive no que se refere ao pagamento de principal, juros e remunerações nas hipóteses previstas no Termo de Securitização; e (ix) Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97.
Inadimplemento no período:	Não há

12. Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função e sobre a sua aptidão para continuar no exercício da função (Art. 15 inc. XII da RCVM 17/21)

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da Emissora, na forma do disposto no artigo 68, § 1º, alínea “b” da Lei nº 6.404/1976, bem como que não existe situação de conflito de interesses que impeça o mesmo a continuar a exercer a função, na forma do disposto no artigo 15, inciso XII, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

13. Outras informações consideradas relevantes (Art. 15, caput da RCVM 17/21)

No exercício de 2024 foram realizadas assembleias dos Titulares do Valor Mobiliário. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gdcetvm.com.br/>.

No exercício de 2024 não foram realizados aditivos aos instrumentos da Emissão.

14. Procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e integridade do lastro da Emissão (Art. 11 inc. XXII da RCVM 17/21)

A Emissora forneceu declaração informando que adota todas as providências adequadas para assegurar tanto a existência e a integridade do lastro dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam a emissão, quanto a manutenção dos direitos incidentes sobre os mesmos, de modo a garantir que tais direitos não sejam cedidos a terceiros.

15. Procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a não cessão do lastro da emissão a terceiros (Art. 11 inc. XXIII da RCVM 17/21)

A Emissora forneceu declaração afirmando que adota todas as providências adequadas para assegurar tanto a existência e a integridade do lastro dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam a emissão, quanto a manutenção dos direitos incidentes sobre os mesmos, de modo a garantir que tais direitos não sejam cedidos a terceiros.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em <http://www.gdcdivm.com.br/>.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.

E-mail: gdc@gdcdivm.com.br