



**REIT SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 13.349.677/0001-81

NIRE 33.3.00303677

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.**

**REALIZADA EM 02 DE SETEMBRO DE 2025**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 02 de setembro de 2025, às 15:00 horas, em primeira convocação, de forma eletrônica, em atenção à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Reit Securitizadora S.A., companhia securitizadora inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 (“Securitizadora”), nos termos da cláusula 16 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A.” (“Termo de Securitização”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** a convocação da presente assembleia foi encaminhada pela Securitizadora a cada investidor de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) emissão, em série única, da Securitizadora (“CRI”), por meio de correspondência eletrônica datada de 13 de agosto de 2025, sendo em igual data disponibilizado o edital de convocação na página que contém as informações do patrimônio separado, na rede mundial de computadores, em observância ao comando constante no artigo 26 da Res. CVM nº 60.
- 3. PRESENÇA.** Presentes os representantes: (i) de titulares de CRI representantes de 72,21% (setenta e dois inteiros, e vinte e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante do Anexo II; (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (iii) da Securitizadora; e (iv) GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 10.749.264/0001-04 (“Agente Fiduciário das Debêntures”).
- 4. MESA:** Patricia Valle Montanari – Presidente; e Natália Xavier Alencar – Secretária.
- 5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:** Considerando que, em 17 de junho de 2025, reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI (“AGT junho/2025”), os titulares de CRI deliberaram, dentre outras matérias, pela concessão de prazo adicional, até dia 30 de julho de 2025, para que a Devedora e garantidores comprovassem o adimplemento de determinadas obrigações (“Obrigações”);

Considerando que as Obrigações foram cumpridas apenas parcialmente, permanecendo pendentes de comprovação, uma vez que, com base nos documentos apresentados pela Devedora, não foi possível atestar a vigência das apólices no portal da própria seguradora tampouco na SUSEP: a) a manutenção da validade das apólices dos seguros contra risco de incêndio, acidentes em geral, enchente e furto de equipamentos, conforme prevista na Cláusula 3.1 (xxiv) do Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo; e b) o envio dos documentos relacionados à apólice do Seguro Patrimonial (comprovação do pedido de emissão/renovação, declaração da seguradora e apólice), nos termos da Cláusula 8.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo ("Descumprimentos 1"); e

Considerando que, desde a realização da AGT junho/2025 foram identificados os seguintes Descumprimentos adicionais pela Devedora ("Descumprimentos 2" e, quando em conjunto com os Descumprimentos 1, "Descumprimentos"): c) Envio do Relatório Gerencial Take or Pay referente aos meses de abril, maio e junho de 2025, conforme cláusula 4.1.(ix) da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Relatório Gerencial ToP"); d) Recomposição do Fundo de Reserva, conforme cláusula 4.21.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; e) Recomposição do Fundo de Despesas realizada fora do prazo de cura aplicável, conforme cláusula 11.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; f) Envio do Relatório da Aplicação dos Recursos Obtidos com a Emissão do 1º (primeiro) Semestre de 2025, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures; e g) Registro do 3º (terceiro) Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, conforme a cláusulas 2.3.1.1. e 2.4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, convocou-se a presente Assembleia, para que os titulares de CRI deliberem sobre as matérias constantes do item 6. abaixo.

**6. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre:

(i) A não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado obrigatório dos CRI, em decorrência dos Descumprimentos, não sanados dentro dos respectivos prazos de cura estabelecidos nos Documentos da Operação;

(ii) Caso seja aprovada a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, tendo por consequência a não realização do resgate antecipado dos CRI, deliberar pelos novos prazos para cumprimento das obrigações inadimplidas; e

(iii) Autorizar que a Securitizadora, a Devedora, o Agente Fiduciário, e as demais partes envolvidas, bem como seus representantes devidamente constituídos, pratiquem e celebrem todos e quaisquer atos e documentos necessários para a consecução dos itens acima, incluindo, sem limitação, a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação.

**7. DELIBERAÇÕES:** Após a regular instalação da assembleia, nos termos da cláusula 16.3.6 do Termo de Securitização, foi esclarecido pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário das Debêntures que foram adimplidas as obrigações referentes ao envio do Relatório Gerencial Take or Pay, ao envio do Relatório da Aplicação dos Recursos Obtidos com a Emissão do 1º (primeiro) Semestre de 2025 e à recomposição do Fundo de Despesas, que ocorreu após o encerramento do prazo de cura.

Adicionalmente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures informaram que: (i) a apólice de seguro contratada pela Fortesolo foi recebida, porém o respectivo endosso em favor da Securitizadora permanece pendente de formalização; e (ii) a apólice contratada pela Devedora foi recebida momentos antes do início desta Assembleia, não havendo tempo hábil para verificação do integral cumprimento da obrigação.

Em seguida, observados os quóruns de deliberação previstos nas cláusulas 16.10 e 16.10.1 do Termo de Securitização, 100% (cem por cento) dos titulares de CRI presentes, representantes de 72,21% (setenta e dois inteiros, e vinte e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação, aprovaram, sem quaisquer votos contrários ou abstenções:

a. A não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado obrigatório dos CRI, em decorrência dos Descumprimentos, não sanados dentro dos respectivos prazos de cura estabelecidos nos Documentos da Operação e na AGT junho/2025, mediante o pagamento de prêmio, pela Devedora, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do saldo devedor do CRI apurado 2 (dois) dias úteis imediatamente anteriores à Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, a ser pago aos Titulares dos CRI, pela Securitizadora, na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.

b. Conceder prazo adicional para comprovação do adimplemento das obrigações pendentes, descritas abaixo, até o dia 15 de setembro de 2025:

1. envio dos documentos relacionados às apólices de seguro (pedido de emissão/renovação, declaração da seguradora e apólice), com a comprovação: (1.a) da manutenção da validade das apólices dos seguros contra risco de incêndio, acidentes em geral, enchente e furto de equipamentos, conforme prevista na Cláusula 3.1 (xxiv) do Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo; e (1.b) do endosso da apólice de seguro em favor da Securitizadora, nos termos da Cláusula 8.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Fortesolo; e
2. Registro do 3º (terceiro) Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, conforme cláusulas 2.3.1.1. e 2.4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures;

c. Com relação ao Fundo de Reserva, repactuar os prazos para composição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, que deverá a ser atendido da seguinte forma: (a) no dia 28 de novembro de 2025, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva será de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sendo certo que até 28 de novembro de 2025 deverá ser mantido, no mínimo, o saldo existente na presente data no Fundo de Reserva, sendo, inclusive, exigível a recomposição do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 4.21.2 da Escritura de Emissão das Debêntures; (b) no dia 27 de fevereiro de 2026, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) para R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais); (c) no dia 29 de maio de 2026, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) para R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais); e (d) a partir de 28 de agosto de 2026 (inclusive), o Valor Mínimo do Fundo de Reserva passará de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) para R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais); e

d. Autorizar que a Securitizadora, a Devedora, o Agente Fiduciário e demais partes envolvidas, bem como seus representantes legalmente constituídos, pratiquem todos os atos necessários e celebrem os documentos requeridos para implementação das deliberações acima, incluindo a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente ata de assembleia, que, lida e aprovada, foi assinada pela mesa, Securitizadora e Agente Fiduciário.

Consideram-se presentes e assinantes os titulares de CRI presentes à assembleia, nos termos do Anexo II.

Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados, mas não definidos nesta ata, terão o significado que lhes foram atribuídos no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2025.

DocuSigned by  
*Patricia Valle Montanari*  
Assinado por: PATRICIA VALLE MONTANARI  
CPF: 1038428702  
Data/Hora da Assinatura: 08/09/2025 | 05:41:39 PDT  
ID: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
Emissor: AC OAB O3  
310220511561448

Patricia Valle Montanari  
Presidente

DocuSigned by  
*Natália Xavier Alencar*  
Assinado por: NATÁLIA XAVIER ALENCAR-1178934712  
CPF: 1178934712  
Página: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 08/09/2025 | 11:20:25 PDT  
ID: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/CPFLv3  
310220511561448

Natália Xavier Alencar  
Secretária

**REIT SECURITIZADORA S.A.**  
Securitizadora

DocuSigned by  
*Bruno Patricio Braga do Rio*  
Assinado por: BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO-090921981750  
CPF: 090921981750  
Página: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 08/09/2025 | 13:55:28 PDT  
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
Emissor: AC VALD RFB v3  
310220511561448

Nome: Bruno Patricio Braga do Rio  
Cargo: Diretor

DocuSigned by  
*Samuel Albino da Silva*  
Assinado por: SAMUEL ALBINO DA SILVA-03201933712  
CPF: 03201933712  
Página: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 08/09/2025 | 07:59:36 PDT  
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
Emissor: AC VALD RFB v3  
310220511561448

Nome: Samuel Albino da Silva  
Cargo: Diretor

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Agente Fiduciário

DocuSigned by  
*Natália Xavier Alencar*  
Assinado por: NATÁLIA XAVIER ALENCAR-1178934712  
CPF: 1178934712  
Página: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 08/09/2025 | 11:20:31 PDT  
ID: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/CPFLv3  
310220511561448

Nome: Natália Xavier Alencar  
Cargo: Procuradora

**GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Agente Fiduciário das Debêntures

DocuSigned by  
*Juarez Dias Costa*  
Assinado por: JUARez CEILDO DA GAMA DIAS COSTA-0887811730  
CPF: 0887811730  
Página: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 08/09/2025 | 11:22:44 PDT  
ID: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
Emissor: AC CertSign RFB G3  
310220511561448

Nome: Juarez Dias Costa  
Cargo: Diretor

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 13.349.677/0001-81

NIRE 33.3.00303677

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTO PONTA DO FÉLIX S.A., REALIZADA EM 02 DE SETEMBRO DE 2025.**

**ANEXO I**

***Link de Acesso – Microsoft Teams***

*[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_ZGJINDIzYmEtNDQwNy00MGVhLWFiNTQtMjhkZTIiYTQxOTg1%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22bf531ef0-78e7-42c8-a78f-388a8c8ff24a%22%2c%22Oid%22%3a%226111e76a-6182-4006-9380-0caa3e97f542%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZGJINDIzYmEtNDQwNy00MGVhLWFiNTQtMjhkZTIiYTQxOTg1%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22bf531ef0-78e7-42c8-a78f-388a8c8ff24a%22%2c%22Oid%22%3a%226111e76a-6182-4006-9380-0caa3e97f542%22%7d)*