

160/2026 –Poc/Vbs

REIT SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio separado da 2ª Emissão em 27ª série – CRI PROLOTES II– CÓDIGO IF 22D0891481

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À
Administradora e aos Acionistas do Patrimônio Separado da
REIT SECURITIZADORA S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - **CRI - das 2ª Emissão em 27ª série – CRA PROLOTES II– CÓDIGO IF 22D0891481** (“Patrimônio Separado”) administrado pela **REIT SECURITIZADORA S.A.** (“Securizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430/22, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n.º 2.6, que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/22 e à Resolução CVM n.º 60/21, requer que a Securitizadora considere cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

A mensuração e a recuperabilidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado foram consideradas um dos principais assuntos de auditoria em razão da relevância dos valores envolvidos e do grau de julgamento requerido da Administração na avaliação desses ativos. Tal avaliação envolve a análise da expectativa de realização dos fluxos de caixa dos créditos que lastreiam os Certificados de Recebíveis Imobiliários, da qualidade de crédito dos devedores e da observância das condições contratuais aplicáveis ao regime fiduciário. Nossos procedimentos de auditoria abrangeram a avaliação das políticas contábeis adotadas, testes sobre as informações que suportam a mensuração dos ativos e a análise da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Patrimônio Separado

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Os nossos procedimentos incluíram:

- Confirmação por meio de circularização dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- (CRIs) através de confirmação por meio de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site deles;

- Comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas ou confirmados através de consulta ao site com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados;

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria anteriormente resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante a sua existência e às divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da administração e da governança da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é a responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como, obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados as circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação a capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre, 8 de abril de 2026.

Davi & Corrêa Auditores independentes S/S

CRC-RS 3.797

Pedro Osório Corrêa

Contador CRC-RS 42.462/O-8

**Reit Securitizadora S.A.
Patrimônio em separado
CRI – PRO LOTES II**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	74	75
Direitos creditórios a receber	5	1.533	5.106
		<u>1.607</u>	<u>5.181</u>
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Direitos creditórios a receber	5	17.421	32.335
		<u>17.421</u>	<u>32.335</u>
		<u>19.028</u>	<u>37.516</u>
Passivo			
Circulante			
Obrigações por emissão - CRI	6	1.533	5.106
Outras obrigações a pagar		35	44
		<u>1.568</u>	<u>5.150</u>
Não Circulante			
Fundo de reserva a liberar		39	31
Obrigações por emissão - CRI	6	17.421	32.335
		<u>17.460</u>	<u>32.366</u>
		<u>19.028</u>	<u>37.516</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas financeiras		
Variações monetárias	898	3.716
Receita de juros	2.209	-
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias	(898)	(3.716)
Despesa de juros	(2.209)	-
Resultado do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

O Patrimônio não apresentou resultados abrangentes.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto
 Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aportes	1.093	41
Arrecadação- Boletos pagos no vencimento	3.089	2.404
Renda de aplicações financeiras líquido de IOF e IR	4	10
Pagamentos de CRI	(3.923)	(2.510)
Pagamentos despesa da operação	(33)	(40)
Pagamento Taxas de administração	(230)	(220)
Tarifas	(1)	(5)
Créditos indevidos	-	2
Outros		(8)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	(1)	(326)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	75	401
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	74	75
Redução/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1)	(326)

O Patrimônio não apresentou valores adicionados.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

1 Contexto operacional**27ª Série da 2ª Emissão – CRI Prolotes II**

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora S.A., conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) Integral, constituindo os Créditos Imobiliários, emitida para representar a CCB - Cédula de Crédito Bancário emitida pela devedora, e lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, as garantias, e os recursos decorrentes da integralização dos CRI, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Sob a denominação CRI PROLOTES II, o valor total atribuído, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 20 de abril de 2022, e 1º aditamento em 22 de abril de 2022, com a H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Termo de Securitização Prolotes II”), substituída pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda conforme AGE do dia 15 de dezembro de 2025, foi de R\$ 33.075.000,00 (trinta e três milhões e setenta e cinco mil reais), contemplando ao total 33.075 (trinta e três mil e setenta e cinco) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 27ª Série da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cujo cedente foi H&BC -Participações e empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10.190.566/0001-87.

	CRI
a) Nº da série	27ª
b) Data de Emissão	20/04/2022
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R\$ 33.075.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00
f) Carência	18 meses
g) Prazo	120 meses
h) Início de pagamento da Amortização	20/11/2023
i) Início de pagamento da Remuneração	20/05//2022

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal
k) Vencimento Final	20/04/2032
l) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural
m) Periodicidade e Índice de Atualização	Mensal pelo IPCA/IBGE
n) Remuneração	12,0% ao ano [base 360 dias]
o) Lastro	Créditos Imobiliários, que são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário, baseados em CCB.
p) Garantias	Hipoteca, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.
q) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRI.
r) Normas de utilização de derivativos:	Não há utilizações de derivativos para operações de CRI.
s) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica

Informações sobre lastro das emissões realizadas

O encerramento da Oferta ocorreu em 26 de abril de 2024, sendo integralizados o total de 17.465 (dezesete mil, quatrocentos e sessenta e cinco) unidades de CRI.

Assembleia realizada em 13 de novembro de 2023**DELIBERAÇÕES**

Titulares de CRI representantes de 78,13% (setenta e oito inteiros e treze centésimos por cento) dos CRI em circulação, deliberaram aprovar, sem quaisquer votos contrários ou abstenções, o item (i) da Ordem do Dia, para conceder período de carência para o pagamento das parcelas de amortização, com vencimento nos meses de novembro de 2023 (inclusive) até outubro de 2024 (inclusive) da Cédula de Crédito Bancário nº FP 1904/22, emitida em 20 de abril de 2022 pela H&BC Participações e Empreendimentos Ltda. e, conseqüentemente dos CRI.

Diante disso, a Devedora realizará, como contrapartida, (a) o pagamento de waiver fee no montante de 1% (um por cento), calculado sobre o Valor nominal unitário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar desta aprovação, a ser repassado integralmente aos Titulares de CRI; e (b) o reforço da garantia de cessão fiduciária em montante suficiente à manutenção da Razão de Garantia, conforme definida na cláusula 2.18 do

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

Contrato de Cessão Fiduciária. Além disso, a Securitizadora realizará, mensalmente, pelo período enquanto durar a carência, após cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definidas na CCB, o mecanismo de Cash Sweep, conforme acima definido.

Assembleia realizada em 15 de dezembro de 2025

100% (cem por cento) dos titulares de CRI presentes, representantes de 90,07% (noventa inteiros e sete centésimos por cento) dos CRI em Circulação pela aprovação da proposta de repactuação, conforme abaixo:

- Concessão de período de carência para o pagamento das parcelas de amortização, com vencimento nos meses de dezembro de 2025 (inclusive) até maio de 2026 (inclusive), da CCB e, conseqüentemente dos CRI (“Carência”), tendo como contrapartida, por parte da Devedora: (a) o pagamento de waiver fee no montante de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), calculado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, em 4 (quatro) parcelas, a partir de janeiro de 2026 (inclusive) até abril de 2026 (inclusive), nas mesmas datas de pagamento ordinárias dos CRI, a ser repassado integralmente aos Titulares de CRI; (b) a recomposição do Fundo de Liquidez até o dia 20 de maio de 2026; (c) o reforço da garantia de cessão fiduciária em montante suficiente para fazer frente às parcelas de remuneração dos CRI pós repactuação, que será efetivado em até 30 dias da data desta Assembleia; (d) amortização antecipada de no mínimo, R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, até o dia 20 de maio de 2026; determinando que o reforço de garantia será composto por recebíveis do empreendimento imobiliário denominado “Sahy Prime Residences”, desenvolvido na forma de condomínio de lotes, nos termos da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 981 do Ofício Único da Comarca de Mangaratiba/RJ, sendo certo que o reforço de garantia e sua incorporação ao relatório mensal do Servicer, deverão ser efetivados em até 30 (trinta) dias contados desta data;

Prestadores de serviços

CUSTOS RECORRENTES CRI PRÓ LOTES	Prestador de Serviço	Periodicidade
Agente fiduciário	Terra DTVM	Mensal
Custódia da Escritura de Emissão das CCIs	PLANNER	Mensal
Administração do CRI	REIT	Mensal

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e os pronunciamentos, interpretações e orientações do

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 20 de março de 2026.

2.2 Base da mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, com exceção do seguinte item material reconhecido nos balanços patrimoniais:

- (i) Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que são revisadas.

2.5 Atendimento à instrução CVM 414/04

A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos resgates dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações nas Notas Explicativas nº 8 e 9.

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as exigências da instrução anterior.

2.6 Informações Complementares Acerca da Emissão de CRI

Com a publicação da Instrução CVM 600 datada de 01 de agosto de 2018, que dentre outras disposições regulamenta e padroniza a divulgação das demonstrações contábeis fiduciárias, destacamos o art. 34 dessa ICVM que acrescentou à instrução CVM nº 480, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer, em se tratando de companhia securitizadora, a apresentação das demonstrações de cada patrimônio de forma individualizada e auditadas, devendo ser entregues a CVM, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis à sociedade anônimas.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

A Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021 dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga a Instrução CVM nº. 600, de 01 de agosto de 2018, passando a vigorar a partir de 2 de maio de 2022, mantendo-se as exigências da instrução anterior.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente no período apresentado nesta demonstração financeira, exceto pelas reclassificações/ajustes feitos nos saldos correspondentes para estarem em conformidade com a apresentação do exercício corrente, conforme descrito abaixo:

3.1 Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

3.2 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros não-derivativos

Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, e certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possui vencimento de três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

As aplicações financeiras que não se enquadram na classificação de equivalente de caixa devem ser classificadas como títulos e valores mobiliários a valor justo reconhecido como contrapartida no resultado (títulos para negociação).

Quando aplicável, os custos incrementais diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo financeiro são adicionados ao montante originalmente reconhecido, exceto pelos títulos para negociação, os quais são registrados pelo valor justo com contrapartida no resultado.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

Certificados de recebíveis imobiliários

São representados por certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir direitos creditórios adquiridos de operação de cessão créditos imobiliários com a coobrigação do cedente.

São registrados pelo seu valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Passivos financeiros e não-derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

O passivo financeiro da Companhia inclui os direitos creditórios a pagar e outros valores a pagar.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais deles. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

3.3 Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

A Companhia adota, para fins de mensuração e avaliação dos direitos creditórios, os critérios estabelecidos no CPC 48 – Instrumentos Financeiros, observando ainda a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários aplicável às companhias securitizadoras, em especial a Resolução CVM nº 60/2021 e a Lei nº 14.430/2022.

Considerando-se a liquidez dos fundos e seus recebimentos, não foram identificadas evidências de que os fluxos de pagamentos e/ou recebimentos demonstram algum risco de não incorrer.

Desta forma, a Companhia entende que não há indícios de perda.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.4 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas em função de evento passado, quando a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.5 Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício. As receitas e despesas incluem os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais, e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização.

O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício da operação de acordo com o fluxo de recebimento dos recebíveis.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Banco Itaú Empresa Referenciado DI VIP FI	38	31
Aplicação Automática Itaú - Contamax	36	44
	<u>74</u>	<u>75</u>

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

5 Emissão de títulos – Direitos Creditórios

Saldo representa os certificados de recebíveis imobiliários emitidos a partir de recebíveis imobiliários adquiridos do cedente Pro Lotes registrados pelo valor de aquisição e emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Direitos creditórios a receber - CP	1.533	5.106
Direitos creditórios a receber - LP	<u>17.421</u>	<u>32.335</u>
	<u>18.954</u>	<u>37.441</u>

6 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário objeto do lastro dos certificados de crédito imobiliário da 2ª Emissão das Operações Pró lotes II.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Obrigações por emissão CRI -CP	1.533	5.106
Obrigações por emissão CRI - LP	<u>17.421</u>	<u>32.335</u>
	<u>18.954</u>	<u>37.441</u>

7 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou outros ativos de risco.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 4.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

O valor justo das aplicações financeiras é apurado por referência aos seus preços de fechamento na data de apresentação das demonstrações financeiras. Não havendo cotação de mercado, o valor justo é estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação.

b. Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

c. Risco de crédito

da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2025, os principais saldos expostos a riscos de créditos são caixa e equivalentes de caixa, e direitos creditórios a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

d. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da utilização de capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI.

8 Direitos creditórios adquiridos

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com coobrigação do cedente.

Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

9 Obrigação por emissão de CRI

Os CRI foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia e controlados individualmente (“Patrimônios Fiduciários”).

O acompanhamento desses CRI é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à emissora, quanto à cedente e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos termos dos CRI, bem como, consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível imobiliário, pois, são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRI.

10 Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além de auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto a empresa Davi e Corrêa Auditores Independentes S/S, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado, e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI PRO LOTES II
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

6 Eventos subsequentes

A Administração avaliou os eventos ocorridos após a data-base das demonstrações financeiras, em conformidade com o disposto no CPC 24 – Evento Subsequente, e constatou que não houve quaisquer eventos subsequentes que representassem condições existentes na data do balanço ou que configurassem fatos relevantes capazes de exigir ajustes aos valores reconhecidos ou divulgação adicional nas presentes demonstrações contábeis.

Assim, até a data de autorização para emissão destas demonstrações, não foram identificados eventos que alterem a posição patrimonial, financeira ou o desempenho da entidade, permanecendo inalteradas as informações apresentadas.



Documento assinado digitalmente
BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO
Data: 07/04/2026 21:33:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

REIT SECURITIZADORA



Ronaldo Borges Andrade
Contador – CRC/RJ 051.927/O-8