

167/2026 –Poc/Vbs

REIT SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 6ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio separado da 6ª Emissão em Série Única – CRA CASTILHOS – CÓDIGO IF CRA021001VB

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 Agronegócios - **CRA - das 6ª Emissão em Série Única – CRA CASTILHOS – Códigos IF CRA021001VB** (“Patrimônio Separado”) administrado pela **REIT SECURITIZADORA S.A.** (“Securitizadora”), 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.

Ênfases

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.

Eventos Subsequentes

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n.º 13, que descreve a consolidação dos ativos e passivos do Patrimônio Separado do CRA Castilhos ocorrida em 02 de fevereiro de 2026, após a data-base de 31 de dezembro de 2025, conforme previsto no Termo de Securitização. A referida consolidação não implicou a baixa das obrigações perante os investidores, uma vez que a liquidação final dos certificados permanece condicionada à realização dos leilões dos imóveis vinculados e à destinação dos recursos conforme a ordem de prioridade contratual. Por tratar-se de evento subsequente não ajustável, nos termos do CPC 24 – Eventos Subsequentes, seus efeitos contábeis serão reconhecidos em períodos posteriores. 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 de Agronegócios

A mensuração e a recuperabilidade dos Certificados de Recebíveis de Agronegócios 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 de Agronegócios, 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 Agronegócios;
- (CRAs) 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, 09 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
CRA – CASTILHOS

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Patrimônio em separado – CRA Castilhos
 Em 31 de dezembro de 202
 (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	174	36
Contas a receber		1.441	234
Direitos creditórios a receber	5	123.651	88.724
		<u>125.266</u>	<u>88.994</u>
		125.266	88.994
Passivo Circulante			
Fornecedores	6	272	76
Contas a pagar	7	1.254	183
Direitos creditórios a pagar	8	123.651	88.724
Outras obrigações a pagar		89	1
		<u>125.266</u>	<u>88.984</u>
Não Circulante			
Fundo Reserva a Liberar		-	10
		<u>-</u>	<u>10</u>
		125.266	88.994

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados
Patrimônio em separado – CRA Castilhos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Descrição		
Receitas financeiras		
Variação monetária	-	23.683
Juros	34.927	-
Despesas financeiras		
Juros	(34.927)	-
Atualizações monetárias	-	(23.683)
Resultado do exercício	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto
Patrimônio em separado – CRA Castilhos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Aporte	908	178
Receita financeira	-	17
Pagamentos despesa da operação	(11)	(256)
ITBI pago pela transferência de imóveis	(750)	-
Tarifas de cobrança	-	(1)
Outras despesas de operação	(8)	(438)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	<u>138</u>	<u>(500)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	36	536
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	174	36
Redução (aumento) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>138</u>	<u>(500)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

6ª Emissão em Série Única – CRA CASTILHOS

O valor do CRA, administrado pela Reit Securitizadora S. A., conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 06 de agosto de 2021, com a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), foi de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos do agronegócio que constituíram lastro e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Série Única da 6ª Emissão devidos pela Castilhos, decorrente da CPR-Financeira (“Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira”), cuja cedente é Agrícola Formosa Ltda. (“Devedora”), inscrita no CNPJ sob o nº 18.235.934/0001-78.

No âmbito dessa emissão de CRA, conforme os termos da Cláusula Oitava do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre as garantias, incluindo a Conta Centralizadora no Banco Itaú S.A., constituindo os Direitos Creditórios do Agronegócio, lastro para emissão de CRA. Os valores decorrentes da arrecadação, cobrança ou execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio e suas Garantias serão direcionados à Conta Centralizadora, e os recursos decorrentes da integralização dos CRA, sob regime fiduciário, constituem patrimônio separado, e permanecerão separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Os CRA objeto desta emissão não serão objeto de classificação de risco.

Informação sobre a emissão realizada:

	CRA 6ª EMISSÃO
a) Nº da série	Única
b) Data de Emissão	06 de agosto de 2021
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R\$ 70.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00
f) Carência	Não tem carência
g) Prazo	1.546 Dias
h) Início de pagamento da Amortização e Juros remuneratórios	Juros: 30/09/2021 e Amortização: 30/10/2022
i) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Remuneração mensal e Amortização anual
j) Vencimento Final	30 de outubro de 2025
m) Forma do (s) CRA	Nominativa e escritural
n) Periodicidade e Índice de Atualização	100% da Taxa DI + spread de 8,5% a.a.
o) Lastro	Direitos Creditórios do Agronegócio, que são representados por Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira (CPR-Financeira).
p) Garantias	* Alienação Fiduciária de Imóveis; * Penhor Agrícola; e * Aval.
q) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRA.
r) Normas de utilização de derivativos:	Não há utilizações de derivativos para operações de CRA.
s) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica

Conforme AGT realizada em 23 de agosto de 2022 e rerratificada em 06 de setembro de 2022 foi deliberado a repactuação da operação, a fim de estabelecer novas datas de pagamento de juros da CPR- Fluxo de Pagamento do exercício 2023, os juros passariam a ser pagos apenas nos meses de maio e de novembro, mantendo-se, no fluxo original, apenas o pagamento dos juros dos meses de agosto e setembro de 2022, e a partir de outubro de 2022, os juros não pagos seriam incorporados ao saldo devedor.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRA Castilhos
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

DECLARAÇÃO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

AGT realizada em 19 de fevereiro de 2024, suspensa nesta data, reaberta em 27 de fevereiro de 2024, suspensa nesta data, e reaberta em 06 de março de 2024.

A totalidade dos Titulares de CRA presentes na AGT (representando 56,82% dos CRA em Circulação), deliberaram, sem quaisquer votos contrários ou abstenções, aprovar o **vencimento antecipado** da CPR-F e, conseqüentemente, dos CRA, tendo em vista o descumprimento das seguintes obrigações pecuniárias: (a) pagamento do saldo da parcela de juros e da parcela de amortização da CPR F com vencimento no dia 12 de janeiro de 2024.

Todavia, 70,24% (setenta inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) dos Titulares de CRA presentes (representantes de 46,93% dos CRA em Circulação), condicionaram seu voto pela aprovação do vencimento antecipado à contratação conjunta dos escritórios ("Advogados indicados por Titular"), indicados pelo Titular representante de 29,09% (vinte e nove inteiros e nove centésimos por cento) dos CRA em Circulação, e cujas denominações serão suprimidas na presente Ata de AGT quando do envio da mesma para a CVM, por solicitação dos titulares representantes de 46,93% dos CRA em Circulação e aprovação dos demais Titulares de CRA presentes, como forma de estratégia processual.

COMUNICADO AO MERCADO

A REIT SECURITIZADORA S.A., em 05 de setembro de 2024, comunicou ao mercado e aos Titulares de CRA que tomou conhecimento nesta data, do deferimento do pedido de Recuperação Judicial formulado pela devedora e pelos avalistas junto a 1ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis, Comerciais de Formosa do Rio Preto – BA. A decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial suspendeu todas as ações e execuções contra a devedora e os avalistas, pelo prazo de 90 (noventa) dias ("*stay period*").

AGT REALIZADA – 30 de outubro de 2024

Ata realizada em 30 de outubro de 2024, os representantes de 61,97% (sessenta e um inteiros e noventa e sete centésimo por cento) dos CRA em Circulação manifestaram-se no sentido de aprovar como remuneração a ser paga aos Titulares que realizaram ou que realizem aporte de recursos no Patrimônio Separado, remuneração correspondente ao dobro da remuneração do CRA, conforme definidos no Termo de

Securitização, devendo ter prioridade de pagamento, observada a cascata de pagamentos prevista no Termo de Securitização. Os Titulares de CRA também se manifestaram no sentido de conhecer e concordar com a possibilidade de novo aporte para pagamento do valor referente ao ITBI, caso seja necessário para execução das garantias. Deliberaram ainda que caso a situação se implemente o pedido de aporte será feito com 10 (dez) dias de antecedência do eventual pagamento do ITBI que estiver disponível para pagamento.

Permanece em curso a execução das garantias após a homologação judicial do acordo celebrado entre a REIT e o Grupo Castilhos, por meio do qual as Recuperandas desistiram das discussões acerca da essencialidade dos bens e autorizaram a utilização das fazendas para quitação da dívida.

O acordo segue produzindo seus efeitos, com a execução liberada e direcionada às etapas práticas de consolidação e excussão das garantias, incluindo os procedimentos cartoriais e preparatórios para a realização dos leilões.

Os imóveis localizados em Luís Eduardo Magalhães já foram consolidados em nome da REIT. No que se refere aos imóveis situados em Formosa do Rio Preto, aguarda-se o cumprimento das exigências cartorárias para conclusão da consolidação da propriedade.

Informações sobre prestadores de serviços:

CUSTOS RECORRENTES	Prestador do Serviço	Periodicidade
Agente Fiduciário	H. Commcor	Mensal
Agente Custodiante	Planner Corretora	Mensal
Administração do CRA	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 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 julgamento

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 Lei nº 14.430/2022

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, dispõe sobre a securitização de direitos creditórios e os títulos a ela vinculados, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis (CR) e Debêntures emitidas no âmbito de operações de securitização.

Nos termos da Lei nº 14.430/2022, as operações de securitização realizadas pela Companhia, quando sujeitas à instituição de regime fiduciário, contam com a constituição de patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios, ativos financeiros, garantias e demais bens e direitos vinculados a cada emissão de CRI, CRA, CR ou debêntures. Tais patrimônios separados são segregados do patrimônio geral da Companhia e destinados exclusivamente ao cumprimento das obrigações assumidas perante os respectivos investidores.

As demonstrações financeiras dos patrimônios separados, quando existentes, são elaboradas de forma individualizada, como demonstrações financeiras de propósito específico, não sendo consolidadas com as demonstrações financeiras da Companhia. As demonstrações financeiras da securitizadora refletem apenas os ativos, passivos e resultados próprios, em conformidade com a Lei nº 14.430/2022 e a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários aplicável às companhias securitizadoras.

2.6 Informações Complementares acerca da Emissão de CRA

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 às sociedades anônimas.

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 foram aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, conforme descrito abaixo e na Nota Explicativa 2.

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.

Até o encerramento deste exercício, os ativos financeiros da Companhia incluem o caixa e equivalentes de caixa e certificados de recebíveis de agronegócio.

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.

Certificados de Recebíveis do Agronegócio

São representados por certificados de recebíveis emitidos a partir de direitos creditórios adquiridos de operação de cessão créditos de agronegócio 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.

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

Até o encerramento deste exercício, os passivos financeiros da Companhia incluem os direitos creditórios a pagar e outras obrigações 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.

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>
Aplicações financeiras		
Banco Itaú - Fundos	-	10
Aplic. Automática Itaú - Contamax	174	26
	<u>174</u>	<u>36</u>

5 Direitos Creditórios a receber

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

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a receber atualizado dos certificados de recebíveis do agronegócio é de R\$ 123.651 (R\$ 88.724 em 31 de dezembro de 2024).

6 Fornecedores

Valores referentes às taxas de administração recebidas pela REIT Securitizadora:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de administração	272	76
	<u>272</u>	<u>76</u>

7 Contas a pagar

Em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias, foi comunicado o vencimento antecipado dos CRA e o pedido de recuperação judicial pleiteado pela Devedora.

Por esta razão, durante o exercício de 2025 e 2024, os CRA receberam aportes dos investidores através da chamada de capital, para pagamento de suas despesas, cujo saldo atualizado, em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 1.254.

8 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis do agronegócio, representados pelas cédulas de crédito objeto do lastro dos certificados de crédito do agronegócio da 6ª Emissão das Operações.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a pagar atualizado dos certificados de recebíveis do agronegócio é de R\$ 123.651 (R\$ 88.724 em 31 de dezembro de 2024).

9 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 quaisquer outros ativos de risco.

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

Os principais instrumentos financeiros, usualmente utilizados pela Companhia, estão reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.2.

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

Decorre 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, direitos creditórios a pagar e direitos creditórios a receber.

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 CRA.

10 Direitos creditórios adquiridos

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos de agronegócio 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.

11 Obrigação por emissão de CRA

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

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

O investimento em CRA 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 CRA.

O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos termos dos CRA, bem como, consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

12 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.

13 Eventos subsequentes

Em 02 de fevereiro de 2026, ocorreu a consolidação dos ativos e passivos vinculados ao Patrimônio Separado do CRA Castilhos, conforme previsto no Termo de Securitização da operação. A consolidação representa o avanço das etapas de encerramento do patrimônio separado; entretanto, não houve baixa das obrigações perante os investidores, uma vez que a liquidação final dos certificados permanece condicionada à realização do leilão dos imóveis vinculados e à destinação dos recursos apurados conforme a ordem de prioridade contratual.

Por ter ocorrido após a data-base de 31 de dezembro de 2025 e não refletir condições existentes naquela data, trata-se de evento subsequente não ajustável, nos termos do CPC 24 – Eventos Subsequentes. Dessa forma, nenhum ajuste foi efetuado nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado referentes a 31/12/2025.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRA Castilhos
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

Os efeitos contábeis decorrentes da consolidação e dos eventos subsequentes relacionados à realização do leilão serão reconhecidos no exercício de 2026 ou períodos posteriores, conforme a efetiva ocorrência dos fatos geradores previstos nos documentos da operação.

DocuSigned by:

Bruno Patricio Braga do Rio

5C7F17222DD44F3...

REIT SECURITIZADORA S.A.



Ronaldo Borges Andrade
Contadora – CRC 1RJ 051.927/O-8