

170/2026 –Poc/Vbs

## **REIT SECURITIZADORA S.A.**

### **PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado Da 5ª Emissão em Série Única – CRI EBENEZER – CÓDIGO IF 24C1582963

**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 Da 5ª Emissão em Série Única – CRI EBENEZER – CÓDIGO IF 24C1582963** (“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 4.

### 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 4.6, 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.

### **Evento Relevante**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2, que descreve que, em 07 de outubro de 2025, em decorrência da inadimplência do devedor dos direitos creditórios integrantes da operação, foram executadas as garantias previstas nos documentos da securitização, com a consequente consolidação da propriedade fiduciária dos bens em favor do credor fiduciário, no âmbito do Regime Fiduciário. Em razão desse evento, o Patrimônio Separado deixou de deter direitos creditórios a receber relativos aos contratos inadimplidos, passando a reconhecer bens retomados/ativos recuperados. Ademais, considerando os impactos relevantes sobre o fluxo de pagamentos da emissão, foi deliberado o encerramento antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, nos termos do Termo de Securitização e das deliberações da Assembleia Especial de Investidores. 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;
- Confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários.

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, 07 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 Ebenezer**

Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025

**REIT SECURITIZADORA S.A.**  
 Balanço Patrimonial  
 Patrimônio em separado – CRI Ebenezer  
 Em 31 de dezembro de 2025  
 (em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	6	354	2.159
Direitos creditórios a receber	7	-	580
Ativos recuperados- Mantidos para venda	7	6.291	
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>6.645</b>	<b>2.739</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Direitos creditórios a receber	7	-	4.579
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b>-</b>	<b>4.579</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>6.645</b>	<b>7.318</b>
<b>Passivo Circulante</b>			
Direitos creditórios a pagar	8	6.498	580
Adiantamentos		-	5
		<b>6.498</b>	<b>585</b>
<b>Não Circulante</b>			
Direitos creditórios a pagar	8	-	4.579
Fundo de reserva		354	2.154
		<b>354</b>	<b>6.733</b>
<b>Ativo Líquido do Patrimônio em Separado</b>			
Resultado acumulado (negativo)		(207)	-
<b>Total Ativo líquido do Patrimônio em Separado</b>		<b>(207)</b>	<b>-</b>
<b>Total do Passivo e Ativo Líquido do Patrimônio em Separado</b>		<b>6.645</b>	<b>7.318</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REIT SECURITIZADORA S.A.**  
Demonstração do resultado  
Patrimônio em separado – CRI Ebenezer  
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024  
(em milhares de reais)

---

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>		
<b>Receitas financeiras</b>		
Variações monetárias	210	421
Receita de juros	958	-
<b>Despesas financeiras</b>		
Atualizações monetárias	(242)	(421)
Despesa de juros	(1.133)	-
<b>Resultado do período</b>	<u><b>(207)</b></u>	<u><b>-</b></u>

A Companhia não apresentou resultados abrangentes.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

Demonstração do fluxo de caixa – Método direto

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Integralização pela venda dos CRI	-	5.060
Receitas financeiras	144	80
Pagamentos de PMT	(137)	(261)
Taxa de administração	(120)	(86)
Despesas de advogados, contabilidade e escriturador	(145)	-
Devolução ao cedente	(1.312)	(2.295)
Tarifas de cobrança	(1)	(1)
Imposto de renda e IOF sobre resgates de aplicação	(32)	-
Outras despesas da operação	(202)	(338)
<b>Caixa líquido gerado/consumido pelas atividades operacionais</b>	<b>(1.805)</b>	<b>2.159</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.159	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	354	2.159
<b>Redução/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.805)</b>	<b>2.159</b>

A Companhia 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 Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

---

### **1 Contexto operacional**

#### **5ª Emissão em Série Única – CRI Ebenezer**

O valor dos CRI, emitidos pela Reit Securitizadora S.A, conforme o Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado pela Companhia em 14 de março de 2024, com a H.Commcor Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), sendo substituído pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, conforme deliberado em AGT do dia 30 de abril de 2025, foi de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), contemplando ao total 5.000 (cinco mil) CRI. Dessa forma, a Companhia assumiu um compromisso financeiro pela aquisição dos créditos imobiliários que constituíram lastros e foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 5ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cuja cedente é Ebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.425.014/0001-5.

Conforme determinado no Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente por Cédulas de Crédito Imobiliário.

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, além das garantias, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para Constituição do Patrimônio Separado.

Os CRI objeto desta emissão não serão objetos de classificação de risco.

Durante o exercício, não houve pré-pagamento que impactasse no resultado e/ou rentabilidade dos investidores.

#### **Obrigações com Investidores (CRI a Pagar) e Vencimento Antecipado**

A consolidação das garantias não extingue, por si, as obrigações do Patrimônio em Separado com os investidores. Até a efetiva liquidação com os recursos provenientes das alienações, as obrigações representadas pelos títulos de securitização (CRI) permanecem registradas no passivo do Patrimônio em Separado e continuam sujeitas à atualização monetária e juros conforme o Termo de Securitização. O vencimento antecipado foi deliberado em 03 de abril de 2025, conforme deliberação da Assembleia Especial de Investidores e procedimentos de governança vigentes e melhor detalhado abaixo.

#### **Assembleia realizada em 2024**

Em 26 de novembro de 2024, o titular representante de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação deliberou, sem quaisquer ressalvas, votos contrários ou abstenções, aprovar a repactuação do cronograma de pagamentos das parcelas de juros remuneratórios e amortização das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, a partir de janeiro/2025, nos termos sumarizados abaixo (“Proposta de Repactuação”):

(i) pagamentos das parcelas de juros remuneratórios e de amortização extraordinária compulsória, com os valores que sobejarem as parcelas de Remuneração mensal, nas

## **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

---

respectivas Datas de Pagamento, constantes da Nota Comercial, em 3 (três) parcelas consecutivas, nos seguintes limites e prazos:

1ª Parcela: R\$ 2.020.669,69, com vencimento em janeiro de 2025;

2ª Parcela: R\$ 2.020.669,69, com vencimento em fevereiro de 2025;

3ª Parcela: valor remanescente para a integral quitação das Obrigações Garantidas; e

Considerando que a Proposta de Repactuação informou apenas o valor total a ser pago aos Titulares dos CRI, referentes à 1ª Parcela e à 2ª Parcela, o montante que sobejar o valor de pagamento dos juros remuneratórios capitalizados no período, nos limites ora definidos, será pago aos Titulares dos CRI à título de amortização extraordinária do ativo em janeiro de 2025 e em fevereiro de 2025.

(ii) Data de Vencimento: 18 de março de 2025.

Conforme assembleia realizada em 03 de abril de 2025, Presentes os representantes: (i) do titular detentor de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação deliberou, sem quaisquer ressalvas, aprovar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, em decorrência do vencimento antecipado das Cédulas de Crédito Bancário emitidas pela Devedora e pela Tamargueira em 27 de março de 2025, que serviram de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 26ª Série, da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A., (“CCBs” e “CRI Talhamar”) e que, nos termos da cláusula 11.1 (xxviii) do Termo de Emissão, é hipótese de vencimento antecipado o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de instrumento(s) financeiros, como empréstimos, financiamentos, desconto de duplicatas, contratos de derivativos (incluindo, aqueles envolvidos em operações nos mercados financeiro e/ou de capitais, em que seja parte a Devedora e/ou os Fiadores), cujo valor devido e imediatamente exigível de forma individual ou agregada seja igual ou superior ao montante total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) (“Cross Default”).

Na mesma data foi publicado o Fato Relevante aos investidores e ao mercado em geral, comunicando a decretação do vencimento antecipado da operação.

Em dezembro de 2025 foram realizados os leilões, porém não houve arrematação de nenhuma unidade, caracterizando-se leilão negativo. Atualmente, aguarda-se a conclusão da averbação dos leilões negativos do CRI no cartório de registro de imóveis, estando pendente a análise cartorária quanto às unidades não levadas à leilão, para o cumprimento das exigências apresentadas.

## **2 Evento Relevante**

Em 07 de outubro de 2025 em razão de inadimplência do devedor dos direitos creditórios integrantes deste Patrimônio em Separado, houve a execução das garantias e a subseqüente consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor fiduciário no âmbito do Patrimônio em Separado. Como consequência, o Patrimônio em Separado deixou de deter direitos creditórios a receber relativos aos contratos inadimplidos e passou a deter bens retomados/ativos recuperados. Considerando os impactos sobre o fluxo de pagamentos, foi deliberado o encerramento antecipado do CRI, nos termos do

Termo de Securitização e das deliberações da Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de divulgação e governança aplicáveis. Vide nota 7.

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

**3 Informações sobre emissão:**

	<b>CRI 5ª EMISSÃO</b>
a) Nº da série	Única
b) Data de Emissão	18 de março de 2024
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R\$ 5.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000
f) Carência	Não tem carência
g) Prazo	1.706 Dias
h) Início de pagamento da Amortização	25/11/2024
i) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal
j) Vencimento Final	18 de novembro de 2028
l) Forma do(s) CRI	Nominativa e escritural
m) Periodicidade e Índice de Atualização	IPCA mensal, acrescido de sobretaxa de 12,68% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) Dias corridos
n) Lastro	Créditos Imobiliários, que são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs.
o) Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, quais sejam, a Fiança prestado pelos Fiadores, a Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários e a Alienação Fiduciária de Imóveis.
p) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica
q) Normas de utilização de derivativos:	Não se aplica
r) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

**Informações sobre prestadores de serviços:**

<b>CUSTOS RECORRENTES</b>	<b>Prestador do Serviço</b>	<b>Periodicidade</b>
Agente Fiduciário	Terra DTVM	Bimestral
Escriturador	Itaú Corretora S.A.	Mensal
Banco Liquidante	Itaú	Mensal
Administração do CRI	Reit Securitizadora	Mensal

**4 Base de preparação das demonstrações financeiras****4.1 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 baixa dos direitos creditórios e o reconhecimento dos ativos recuperados seguem os princípios do CPC 48; quando aplicável, a classificação de Ativo não circulante mantido para venda e a mensuração correspondente seguem o CPC 31.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 16 de março de 2026.

**4.2 Base da mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, com exceção dos Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

**4.3 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.

**4.4 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 mensuração do valor justo dos ativos recuperados envolve julgamentos relevantes, incluindo métodos de avaliação (mercado/custos/renda), seleção de comparáveis, ajustes por liquidez, despesas de venda e prazo de desinvestimento. Alterações nessas premissas podem afetar o valor dos ativos mantidos para venda (CPC 31), o resultado do Patrimônio em Separado (ganhos/perdas de ajuste) e o Ativo Líquido (resultado acumulado).

## **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

---

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

### **4.5 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 7 e 8.

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.

### **4.6 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 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.

### **4.7 Impactos no Resultado do Patrimônio em Separado e no Ativo Líquido**

O Patrimônio em Separado, por natureza, não visa resultado e, em condições normais, tende à neutralidade (pass-through). Contudo, a baixa dos direitos creditórios e a mensuração dos ativos recuperados a valor justo, somadas à atualização do passivo com investidores até a liquidação, podem resultar em prejuízo no Patrimônio em Separado. Esse efeito é reconhecido na Demonstração do Resultado do Patrimônio em Separado e, no balanço, alocado no grupo “Ativo Líquido do Patrimônio Separado”, na linha “Resultado acumulado do Patrimônio em Separado (negativo)”

## **5 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.

### **5.1 Moeda estrangeira**

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

## **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

---

### **5.2 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.

#### **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.

### **5.3 Baixa de Direitos Creditórios (CPC 48) e Reconhecimento de Ativos Recuperados**

Na data da consolidação, 07/10/2025, os direitos creditórios correspondentes aos contratos inadimplentes foram baixados, em linha com o desreconhecimento de ativos financeiros previsto no CPC 48. Em substituição, foram reconhecidos bens retomados/ativos recuperados pelo valor justo apurado na data do evento, limitado ao valor contábil do crédito. A diferença entre o valor contábil dos direitos creditórios baixados. O valor justo foi suportado por valor fiscal/referencial do Registro de Imóveis, aderentes a preços de mercado na data da consolidação.

## **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

---

### **5.4 Classificação como “Mantido para Venda” – CPC 31**

Diante do plano firme de alienação dos bens retomados por leilão ou venda dirigida, a administração classificou os ativos recuperados como “Ativo mantido para venda”, quando satisfeitos os critérios do CPC 31 (disponibilidade para venda e alta probabilidade de alienação em curto prazo). Nessa condição, os ativos são apresentados separadamente no balanço do Patrimônio em Separado e mensurados, em cada data-base, pelo menor entre o valor contábil e o valor justo líquido das despesas de venda; depreciação não é reconhecida enquanto classificados nessa rubrica. Caso os critérios não estivessem atendidos em 31/12/2025, os ativos permaneceriam como bens retomados/ativos recuperados.

### **5.5 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.

Entendemos como adequada a aplicação da Instrução CVM n 489/11 para a contabilização dos direitos creditórios e o conseqüente reconhecimento de provisão para redução ao valor recuperável dos direitos creditórios da emissão.

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.

### **5.6 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.

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

**5.7 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.

**6 Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro os saldos estavam assim compostos:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>APLICAÇÕES FINANCEIRAS</b>		
Banco Itaú - Fundos	354	2.154
Banco Itaú - Contamax	-	5
	<u>354</u>	<u>2.159</u>

**7 Direitos Creditórios a receber e Ativos Recuperados-Mantidos para venda**

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

Em 07 de outubro de 2025, os direitos creditórios inadimplentes deste Patrimônio em Separado foram baixados em razão da consolidação da propriedade fiduciária, passando a ser registrados como bens retomados/ativos recuperados, mensurados de acordo com as práticas contábeis aplicáveis. Os efeitos dessa baixa e do reconhecimento dos ativos recuperados estão refletidos nas políticas contábeis descritas nas notas 1 e 5.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo emitido de direitos creditórios está demonstrado a seguir:

<b>Direitos creditórios a receber</b>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Integralização de CRI	-	5.060
(-) Amortizações	-	(261)
Atualizações monetárias	-	361
	<u>-</u>	<u>5.160</u>
Direitos Creditório a Receber - Curto Prazo	-	581
Direitos Creditório a Receber - Longo Prazo	-	4.579
<b>Ativos recuperados -Mantidos para venda</b>		
Ativos recuperados por garantia	6.291	-
<b>Total</b>	<u>6.291</u>	<u>-</u>

## 8 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição dos recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário, objeto de lastro dos certificados de crédito imobiliário, em Série Única da 7ª Emissão.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo emitido de direitos creditórios está demonstrado a seguir:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Integralização de CRI	5.000	5.000
(-) Amortizações	(137)	(261)
Atualizações monetárias	1.639	421
	<u>6.502</u>	<u>5.160</u>
<b>Direitos Creditório a Pagar - Curto Prazo</b>	<b>6.502</b>	<b>354</b>
<b>Direitos Creditório a Pagar - Longo Prazo</b>	<b>-</b>	<b>4.806</b>

## 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.

Os principais instrumentos financeiros, usualmente, utilizados pela Companhia são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, conforme reconhecido na Nota Explicativa nº 5.2.

### 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.

## **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

---

### **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 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 CRI.

## **10 Ativos recuperados- Mantidos para venda**

Os bens recuperados registrados no Patrimônio em Separado decorrem da execução de garantias associadas a direitos creditórios inadimplentes. Após a consolidação da propriedade fiduciária, tais bens deixaram de ser tratados como instrumentos financeiros e passaram a ser classificados como ativos recuperados.

Quando a administração define um plano firme de alienação e existe alta probabilidade de venda em curto prazo, os bens recuperados são classificados como Ativo Mantido para venda, em conformidade com o CPC 31. Nessa condição, esses ativos são mensurados pelo menor entre (i) o valor contábil oriundo da baixa dos direitos creditórios e (ii) o valor justo líquido das despesas de venda.

Os bens recuperados estão sujeitos a riscos de mercado relacionados à volatilidade de preços imobiliários, condição de liquidez, condições de leilão e custos associados à realização, que podem afetar o valor justo ou o montante líquido a ser obtido na venda. Como o Patrimônio em Separado não realiza operações com derivativos, hedge ou instrumentos financeiros complexos, a exposição ao risco derivado dos bens recuperados refere-se exclusivamente ao risco de recuperabilidade e de realização dos valores. Mudanças no valor justo desses ativos, quando classificados como mantidos para venda, impactam diretamente o resultado do Patrimônio em Separado até sua efetiva alienação.

A administração monitora periodicamente condições de mercado, laudos de avaliação, despesas de venda estimadas e resultados de tentativas de leilão, a fim de assegurar que os ativos estejam mensurados de forma adequada às normas contábeis aplicáveis.

## **11 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”).

## **REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

---

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.

## **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**

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

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

Notas Explicativas às Demonstrações financeiras

Patrimônio em separado – CRI Ebenezer

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

---

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.

\*\*\*\*\*

DocuSigned by:

*Bruno Patricio Braga do Rio*

5C2F1Z222DD14E3  
REIT SECURITIZADORA S.A.



---

Ronaldo Borges Andrade  
CRC-RJ1- 051927/O-8