

184/2026 –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 26ª série – CRI TALHAMAR– CÓDIGO IF 21K0870291

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 26ª série – CRI TALHAMAR– CÓDIGO IF 21K0870291** (“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 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 3, que descreve que, em 24 de setembro de 2025, em razão da inadimplência do devedor dos direitos creditórios integrantes do Patrimônio Separado, houve a execução das garantias e a subsequente consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor fiduciário no âmbito do Patrimônio em Separado. Como consequência desse evento, o Patrimônio Separado deixou de deter direitos creditórios a receber relativos aos contratos inadimplidos e passou a deter bens retomados/ativos recuperados, com impactos relevantes sobre o fluxo de pagamentos, observadas as regras aplicáveis de divulgação e governança, conforme também descrito na Nota Explicativa nº 8. 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, 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
CRI – Talhamar

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços Patrimoniais
 Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
 Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	1.677	-
Direitos creditórios a receber - CRI	7	-	1.647
Ativos recuperados - Mantidos para venda	7	26.120	-
Outras contas a receber		91	-
		<u>27.888</u>	<u>1.647</u>
Não Circulante			
Direitos creditórios a receber - CRI	7	-	18.526
		-	18.526
		<u>27.888</u>	<u>20.173</u>
Passivo Circulante			
Fornecedores		59	-
Despesas aportadas a pagar		674	-
Obrigações por emissão - CRI	8	-	1.647
Outros		32	-
		<u>765</u>	<u>1.647</u>
Não Circulante			
Fundo de Reserva a Liberar		1.003	18.526
Obrigações por emissão - CRI	8	27.584	-
		<u>28.587</u>	<u>18.526</u>
Ativo Líquido do Patrimônio em Separado			
Resultado acumulado (negativo)		(1.464)	-
Total Ativo líquido do Patrimônio em Separado		<u>(1.464)</u>	<u>-</u>
Total do Passivo e Ativo Líquido do Patrimônio em Separado		<u>27.888</u>	<u>20.173</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados
Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Descrição		
Receitas financeiras		
Atualizações monetárias	842	3.473
Juros	3.218	-
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias	(978)	(3.473)
Juros	(4.531)	-
Multas	(16)	-
Resultado do exercício	<u>(1.464)</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 TALHAMAR
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aporte	1.311	2.684
Chamada de Capital (investidores)	675	-
Receita financeira líquida de IOF e imposto de renda	32	2
Venda de ativo do patrimônio-leilão	1.918	-
Outros recebimentos	13	-
Amortização de CRI	(613)	(2.371)
Despesas de leiloeiro	(124)	-
Pagamentos despesa da operação	(15)	(526)
Pagamento Taxa Administração	(59)	-
Pagamento de honorários advocatícios	(451)	-
Despesas dos imóveis junto a prefeitura	(972)	-
IPTU e condomínio de imóveis retomados	(28)	-
Outras despesas da operação	(10)	(12)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	<u>1.677</u>	<u>(223)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>-</u>	<u>223</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>1.677</u>	<u>-</u>
Aumento/Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.677</u>	<u>(223)</u>

O patrimônio não apresentou valores adicionados.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

2ª Emissão DA 26ª Série – CRI TALHAMAR

O valor dos CRI, administrados pela Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários, conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado pela Companhia em 26 de novembro de 2021 com a Planner Corretora de Valores S.A. foi de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), contemplando ao total 20.000 (vinte mil) 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 26ª Séries da 2ª Emissão de CRI da Companhia (“Créditos Imobiliários”), cujos cedentes foram Família Paulista Companhia Hipotecária, CNPJ 53.146.221/0001-39, devidamente qualificado no preâmbulo da Contrato de Cessão CCB, tendo na qualidade de devedor e anuente Tamargueira Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 07.462.019/0001-07, e Ebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda.-ME, CNPJ 17.425.014/0001-50, sendo esta, devedora no âmbito da CCICCB2 e avalista no âmbito da CCICCB1.

No âmbito da 26ª Série da 2ª Emissão, conforme os termos do Termo de Securitização, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados por 2 (duas) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), CCICCB1 (FPTALHAMAR-2011/21-CCI A) e CCICCB2 (FPTALHAMAR-2011/21-CCI B), e garantias, constituindo os Créditos Imobiliários, lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários, bem como seus acessórios, a Conta Corrente, 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.

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 19 de março de 2025, conforme deliberação da Assembleia Especial de Investidores e procedimentos de governança vigentes.

2 Informação sobre a emissão realizada:

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Notas Explicativas às demonstrações financeiras
 Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
 Em 31 de dezembro de 2025
 (em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

	CRI 2ª EMISSÃO
a) N° da série	26ª
b) Data de Emissão	26 de novembro de 2021
c) Local de Emissão	São Paulo/SP
d) Valor Nominal Total	R\$ 20.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00
f) Carência	N/A
g) Prazo	2.557 dias
h) Início de pagamento da Amortização	26 de novembro de 2028
i) Início de pagamento da Remuneração	26 de dezembro de 2021
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Remuneração Mensal e Amortização no vencimento
k) Vencimento Final	26 de novembro de 2028
l) Forma do (s) CRI	Nominativa escritural
m) Periodicidade e Índice de Atualização	Mensal pela variação positiva do IPCA
n) Remuneração	12,6800% a.a. base 360 dias
o) Lastro	CCI CCB Conforme contrato
p) Garantias	Hipoteca de determinadas Unidades Autônomas do Empreendimento outorgada pela Devedora 1 à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca, sendo avaliada no valor total para liquidação forçada em R\$ 37.471.439,86 Aval do Avalista à Cedente Alienação fiduciária de Quotas da Devedora 1 no valor de R\$50.090.471,01 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

A oferta do ativo foi encerrada em 17/05/2024, sendo integralizados até a data 16.762 (Dezesseis mil, setecentos e sessenta e duas) unidades de CRI.

Assembleia realizada em 17 de agosto de 2022

Os Titulares dos CRI representando 67,07% (sessenta e sete inteiros e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação deliberaram:

(a) Aprovado a “Autorização para adiantamento da liberação dos recursos do Patrimônio Separado para obras, tendo em vista a necessidade de atendimento às adequações exigidas pelo corpo de bombeiros relativas ao sistema de prevenção de incêndio, com a necessária comprovação da utilização dos referidos recursos nas obras do Empreendimento”, condicionado ao pagamento de waiver fee, no percentual de 5% (cinco por cento), calculado sobre o montante de R\$ 442.898,52 (quatrocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e cinquenta e dois centavos), valor que será liberado para atendimento às adequações exigidas pelo corpo de bombeiros. O pagamento do waiver fee será devido aos Titulares de CRI, de forma proporcional à quantidade detida na data da realização da presente AGT, e ocorrerá na próxima data de Pagamento de Remuneração dos CRI (“Data de Pagamento”), no ambiente da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), com recursos do Patrimônio Separado dos CRI;

(b) Aprovar a “Alteração da cláusula 14.4 do TS para possibilitar que as convocações das Assembleias de Titulares possam ser realizadas mediante disponibilização do edital por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, bem como envio do mesmo aos Titulares, conforme autoriza a Resolução CVM nº 60, dispensando-se assim, sua publicação em jornais.

Assembleia realizada em 22 de fevereiro de 2024

O titular representante de 70,71% (setenta inteiros e setenta e um centésimos por cento) dos CRI em Circulação, sem quaisquer votos favoráveis, ou abstenções, aprovou a rejeição da emissão de série adicional de CRI, para fins de captação de recursos destinados ao término das obras do Empreendimento Comercial.

Assembleia realizada em 26 de novembro de 2024

Os titulares representantes de 91,52% (noventa e um inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem quaisquer votos contrários, ressalvas ou abstenções, aprovaram a proposta de Repactuação, no qual serão atualizados os cronogramas de pagamentos das parcelas de juros remuneratórios e amortização dos Créditos Imobiliários CCB e, conseqüentemente, dos CRI, a partir de janeiro/2025 (inclusive), de modo que (i) os pagamentos das parcelas de Remuneração passem a ser realizados, nas respectivas Datas de Pagamento, em 3 (três) parcelas consecutivas, nos seguintes limites e prazos: 1ª Parcela: até R\$ 7.979.330,31, com vencimento em janeiro de 2025; 2ª Parcela: até R\$ 7.979.330,31, com vencimento em fevereiro de 2025; 3ª Parcela: valor remanescente para a integral quitação das Obrigações Garantidas. Todos os valores recebidos na Conta Centralizadora nos meses de janeiro e fevereiro de 2025, a título de pagamento dos Créditos Imobiliários CCB, que sobejarem ao pagamento da Remuneração mensal, observada a Ordem de Pagamentos, deverão ser aplicados única e exclusivamente no pagamento de amortização extraordinária dos CRI, observados os limites de valores estabelecidos neste item; e (ii) a Data de Vencimento dos CRI passe a ser 26 de março de 2025.

Assembleia realizada em 20 de março de 2025

Em 20 de março de 2025, a Reit Securitizadora S.A através de FATO RELEVANTE comunicou aos investidores e mercado em geral, que reunidos em assembleia, instalada e suspensa no dia 11 de março de 2025, e retomada no dia 19 de março de 2025, os titulares de CRI deliberaram pela decretação do **vencimento antecipado** da CCB 1 e da CCB 2 (em conjunto, “CCBs”) e, conseqüentemente, dos CRI, em razão de descumprimento de obrigação pecuniária, não sanada no respectivo prazo de cura.

As Devedoras não efetuaram o pagamento integral da 1ª parcela de repactuação, conforme aprovada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada no dia 26 de novembro de 2024 (“AGT Repactuação”), restando inadimplido o montante devido à título de amortização extraordinária dos CRI (“Amortização Extraordinária”), e não tendo sido sanado o referido descumprimento no prazo de cura de de 5 (cinco) dias contados de sua ocorrência (“Prazo de Cura”), conforme previsto na alínea (b) da cláusula 6.1 da CCB 1 e da CCB 2 (quando em conjunto, “CCBs”).

Os leilões foram devidamente realizados, com a efetiva arrematação de determinadas unidades, que totalizaram 1.918.000,00 (um milhão, novecentos e dezoito mil reais), tendo sido formalizadas as correspondentes escrituras públicas de compra e venda em favor dos adquirentes.

No momento, aguarda-se a conclusão da averbação dos leilões negativos perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Informações sobre prestadores de serviços:

CUSTOS RECORRENTES	Prestador do Serviço	Periodicidade
Agente Fiduciário	Planner Corretora de Valores S.A.	Mensal
Agente Custodiante	Planner Corretora de Valores S.A.	Mensal
Administração do CRI	Reit Securitizadora S.A.	Mensal

3 Evento Relevante

Em 24 de setembro de 2025 em razão de inadimplência do devedor dos direitos creditórios integrantes deste Patrimônio em Separado, houve a execução das garantias e a subsequente 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, nos termos do Termo de Securitização e das deliberações da Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de divulgação e governança aplicáveis. Vide nota 8.

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), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 23 de março de 2026.

4.2 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, 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 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 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.

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 à sociedade 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 têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, exceto pelas reclassificações/ajustes feitos nos saldos correspondentes para estarem em conformidade com a apresentação do exercício corrente.

5.1 Moeda estrangeira

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

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.

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.

Certificados de recebíveis imobiliários

São representados por certificados de recebíveis imobiliário 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.

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.

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.

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.

6 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aplicações financeiras	1.677	-
	<u>1.677</u>	<u>-</u>

7 Direitos Creditórios a receber

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

Em 24 de setembro 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 o 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:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Direitos creditórios a receber - CRI	-	1.965
Direitos creditórios a receber - CRI	-	22.105
	<u>-</u>	<u>24.070</u>
Ativos recuperados - Mantidos para venda		
Ativos recuperados por garantia	26.120	-
Total	<u>26.120</u>	<u>-</u>

8 Direitos Creditórios a Pagar

Valor a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários, representados pelas cédulas de crédito do imobiliário objeto do lastro dos certificados de crédito imobiliário da 26ª Série da 2ª Emissão da Operação TALHAMAR.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Obrigações por emissão - CRI	-	1.965
Obrigações por emissão - CRI	-	22.105
	<u>-</u>	<u>24.070</u>

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 são bancos e operações compromissadas, em condições normais de mercado, conforme apresentados na Nota Explicativa nº 4.

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, 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.

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 CRIs 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 CRIs 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.

11 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 financeiras.

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.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Patrimônio em separado – CRI TALHAMAR
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais, exceto quando informado de outra forma)

DocuSigned by:
Bruno Patricio Braga do Rio
5C7F47222DD44F3...
REIT SECURITIZADORA S.A.



Diana Oliveira da Cunha
Contadora – CRC 115.893/O-4 RJ