

186/2026 –Poc/Vbs

REIT SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 9ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis do patrimônio separado da 9ª Emissão da Série única – CRA TRÊS IRMÃOS – CÓDIGO IF CRA0220020D

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 - **9ª Emissão da Série única – CRA TRÊS IRMÃOS – CÓDIGO IF CRA0220020D** (“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 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. Conseqüentemente, 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 do Patrimônio Separado, ocorreu a execução das garantias e a subsequente consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor fiduciário. Em 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 7. 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.

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 – TRES IRMÃOS 9ª Emissão

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

REIT SECURITIZADORA S.A.
 Balanços patrimoniais
 Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª emissão
 Em 31 de dezembro de 2025
 (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
Contas a receber		377	166
Ativos recuperados- Mantidos para venda	7	25.742	-
		<u>26.119</u>	<u>167</u>
Não Circulante			
Direitos creditórios a receber	7	-	25.742
		-	<u>25.742</u>
Total do Ativo		<u>26.119</u>	<u>25.909</u>
Passivo Circulante			
Fornecedores	8	142	74
Contas a pagar	9	219	93
Outras obrigações a pagar		16	-
		<u>377</u>	<u>167</u>
Não Circulante			
Obrigações por emissão - CRA	10	34.081	25.742
		<u>34.081</u>	<u>25.742</u>
Ativo Líquido do Patrimônio em Separado			
Resultado acumulado (negativo)		(8.339)	-
Total Ativo Líquido do Patrimônio em Separado		<u>(8.339)</u>	<u>-</u>
Total do Passivo e Ativo Líquido do Patrimônio em Separado		<u>26.119</u>	<u>25.909</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.
Demonstração dos resultados
Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos – 9ª Emissão
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>
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas financeiras		
Variações monetárias	-	7.513
Despesas financeiras		
Atualizações monetárias	(1)	(7.513)
Despesa de juros	(7.786)	-
Multas	(553)	-
Resultado do exercício	<u>(8.339)</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 – CRA Três Irmãos – 9ª Emissão
 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	79	76
Outros adiantamentos	47	20
Pagamentos despesas da operação	(27)	(16)
Devolução ao cedente	-	16
Tarifas de cobrança	(1)	(1)
Outras despesas da operação	(99)	(106)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(1)</u>	<u>(11)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	12
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>-</u>	<u>1</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1)</u>	<u>(11)</u>

O Patrimônio não apresentou valores adicionados.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

1 Contexto operacional

9ª Emissão da Série única – CRA TRÊS IRMÃOS

O valor do CRA, administrado pela Reit Securitizadora S.A, conforme o Termo de Securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio, celebrado pela Companhia em 15 de fevereiro de 2022, com a H. Comcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), foi de R\$ 18.000.000,00 (dezoito 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 8ª Emissão devidos pela Agropecuária Três Irmãos, decorrente da CPR-Financeira (“Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira”), cuja cedente é Agropecuária Três Irmãos Bergamasco Ltda. (“Devedora”), inscrita no CNPJ sob o nº 41.045.338/0001-47.

No âmbito dessa emissão de CRA, conforme os termos da Cláusula Nona 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 segregados e separados do patrimônio da Companhia, até que se complete o resgate dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Obrigações com Investidores (CRA 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 (CRA) permanecem registradas no passivo do Patrimônio em Separado e continuam sujeitas à atualização monetária e juros conforme o Termo de Securitização. O encerramento antecipado foi processado em [data], conforme deliberação da Assembleia Especial de Investidores e procedimentos de governança vigentes.

2 Evento Relevante

Em 07 de agosto de 2024 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 7.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

3 Informação sobre a emissão realizada:

CRA 9ª EMISSÃO	
a) N° da série	Única
b) Data de Emissão	26 de janeiro de 2022
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R\$ 18.000.000,00
e) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00
f) Carência	Não tem carência
g) Prazo	1.977 Dias
h) Início de pagamento da Amortização e Juros remuneratórios	Juros: 26/03/2022 e Amortização: 26/04/2023
i) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Remuneração mensal e Amortização anual
j) Vencimento Final	26 de junho de 2027
k) Forma do(s) CRA	Nominativa e escritural
l) Periodicidade e Índice de Atualização	100% IPCA + spread de 12,25% a.a.
m) Lastro	Direitos Creditórios do Agronegócio, que são representados por Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira (CPR-Financeira).
n) Garantias	* Alienação Fiduciária de Imóveis; * Penhor Agrícola; e * Aval.
o) Critérios de revolvência de direitos creditórios	Não se aplica revolvência de direitos creditórios às operações de CRA.
p) Normas de utilização de derivativos:	Não há utilizações de derivativos para operações de CRA.
q) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado	Não se aplica

Em 30 de novembro de 2023, considerando que houve descumprimento de obrigações pecuniárias, pela Agropecuária Três Irmãos Bergamasco Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 41.045.338/0001-47 “Devedora” emitente da Cédula de Produto Rural Financeira CPR-F nº 001/2022, “CPR-F”), lastro do CRA, foi comunicado ao mercado a aos Titulares de CRA através de “FATO RELEVANTE” o vencimento antecipado da CPR-F e, conseqüentemente, dos CRA, em razão do pedido de recuperação judicial pleiteado pela Devedora junto à 4ª Vara Cível do Sinop/MT, nos termos da cláusula 11.1 (i) da CPR-F.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

Assembleia realizada em 2024

Conforme AGT realizada em 28 de fevereiro de 2024, os Titulares representantes de 92,60% (noventa e dois inteiros e sessenta centésimos por cento) dos CRA em Circulação manifestaram seus votos, com relação ao item (i) da Ordem do Dia, sem quaisquer abstenções ou votos contrários, no sentido de ratificar as deliberações havidas na assembleia de titulares de CRA realizada no dia 24 de janeiro de 2024, e aprovar a realização, por parte dos titulares de CRA, de aporte de capital nos respectivos patrimônios separados dos CRA, observadas as seguintes condições:

1. Remuneração e Correção monetária: 25% a.a. e IPCA;

2. Pagamentos: Tanto os juros quanto o principal serão pagos no vencimento, com cash sweep, sendo certo que quaisquer pagamentos referentes ao aporte serão prioritários com relação a qualquer recebimento de recursos, em detrimento de outros pagamentos aos Titulares de CRA;

3. Destinação de Recursos: Composição do Fundo de Despesas de cada emissão;

4. Direito de Preferência aos Titulares de CRA: Serão realizadas três rodadas de direito de preferência, considerando, na primeira rodada, o percentual de participação dos titulares sobre os CRA em Circulação de cada emissão e, na segunda e terceira rodadas, o percentual de CRA de cada titular, acrescido do aporte realizado.

A REIT SECURITIZADORA S.A. (“REIT”) requereu, em 17 de dezembro de 2024, tutela de urgência antecipada em caráter liminar nos autos da Ação de Recuperação Judicial nº 1028274-26.2023.8.11.0015 do GRUPO BERGAMASCO (“GRUPO”) para que, diante do encerramento do stay period em 13/12/2024, fosse reconhecida a possibilidade de prosseguimento dos leilões dos imóveis matriculados sob nº 8.697, 8.698, 8.699 e 8.700 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT pela credora extraconcursal.

O primeiro período de blindagem patrimonial (stay period) foi concedido ao GRUPO até 16/06/2024 e o segundo período, de prorrogação, do stay period encerrou aos 13/12/2024.

Em segundo grau, a REIT interpôs Agravo de Instrumento (“AI”) distribuído sob o nº 1017171-33.2024.8.11.0000, em 26/06/2024, da decisão que dispôs acerca da essencialidade dos imóveis e a suspensão da consolidação. O AI está em andamento e aguarda inclusão em nova pauta. Posteriormente, a REIT interpôs outro Agravo distribuído sob o nº 1025067-30.2024.8.11.0000, distribuído em 05/09/2024 para o reconhecimento da consolidação do imóvel de forma perfeita e acabada e o conseqüente cancelamento da prorrogação do stay requerida pelo GRUPO, tendo em vista que o referido GRUPO dá causa ao atraso e não acosta aos autos documentos comprobatórios. Igualmente, aguardando inclusão em pauta.

Com a realização dos dois leilões e a respectiva averbação nas matrículas, os imóveis já se encontram executados e consolidados em favor da securitizadora. O caso encontra-se atualmente em fase possessória, com a ação de reintegração de posse em andamento.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão
Em 31 de dezembro de 2025
(em milhares de reais)

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

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 emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 20 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:

- (i) 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 instrução CVM 414/04

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

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

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

4.6 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.

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 no exercício apresentado nesta demonstração financeira, 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.

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.

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.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

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.

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, 07/08/2024, 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

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

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.

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.

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.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

6 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aplicação Financeira		
Aplicação Automática Itaú - Contamax	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

7 Direitos Creditórios a receber / Ativos recuperados-mantidos para venda

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 08 de agosto de 2024, 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 os saldos dos Ativos Recuperados- Mantidos para Venda, através da execução de garantias, com programação de leilões de imóveis dentro no próximo exercício foram classificados no Ativo Circulante no valor total de R\$25.742, e não apresentam atualizações monetárias ou juros.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber atualizado dos certificados de recebíveis do agronegócio é de R\$ 25.742.

8 Fornecedores

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de administração	42	27
Serviços Fiduciários	13	6
Serviços de custódia	8	3
Serviços Escrituração/Liquidação	33	18
Serviços Advocatícios	46	20
Outros	16	-
	<u>142</u>	<u>74</u>

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

9 Contas a pagar

Em razão do descumprimento de obrigações pecuniárias pela Agropecuária Três Irmãos Bergamasco Ltda., foi comunicado o vencimento antecipado dos CRA e o pedido de recuperação judicial pleiteado pela Devedora, tendo como consequência o cancelamento dos certificados de recebíveis do agronegócio não subscritos.

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\$ 219 (R\$93 em 31 de dezembro de 2024).

10 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 9ª Emissão das Operações.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a pagar atualizado dos certificados de recebíveis do agronegócio é de R\$ 34.081 (R\$ 25.742 em 31 de dezembro de 2024).

11 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 o caixa e equivalentes de caixa e certificados de recebíveis de agronegócio, 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.

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.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

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 o saldo exposto a risco de crédito 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.

12 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.

13 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.

REIT SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Patrimônio em separado – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

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.

14 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.

15 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 financeira.

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 – CRA Três Irmãos 9ª Emissão

Em 31 de dezembro de 2025

(em milhares de reais)

DocuSigned by:

Bruno Patricio Braga do Rio

5C7F1722DD44F3...

Reit Securitizadora S.A.



Diana Oliveira da Cunha

Contadora – CRC/RJ 115.893/O-4