

# **RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

## **EXERCÍCIO 2025**

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

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

(Emissora)

Valor Mobiliário: 16-17ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Código ISIN: 16ª Série: BRREICCRI084  
17ª Série: BRREICCRI092

Código na B3: 16ª Série: 18I0295355  
17ª Série: 18I0295567

Instrumento de Emissão: Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A., firmado em 05/09/2018.

**GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.**

Abril/2026

**1. Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, com a indicação das inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento (Art. 15 inc. I da RCVM 17/21)**

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora.

**2. Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares do Valor Mobiliário (Art. 15 inc. II da RCVM 17/21)**

No exercício de 2025 não ocorreram alterações estatutárias com efeitos relevantes para os titulares do Valor Mobiliário.

**3. Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do Valor Mobiliário e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora (Art. 15 inc. III da RCVM 17/21)**

Não há indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais.

**4. Quantidade de Valor Mobiliário emitido, quantidade de Valor Mobiliário em circulação e saldo cancelado no período (Art. 15 inc. IV da RCVM 17/21)**

<b>Em 31/12/2025</b>	<b>Quantidade de CRIs 16ª Série</b>	<b>Quantidade de CRIs 17ª Série</b>
Quantidade emitida	806	83
Quantidade em circulação (B3):	806	-
Saldo cancelado no período:	-	-
Total em Tesouraria:	-	-
Total Cancelado:	-	83

Os CRIs da 17ª Série da presente Emissão foram cancelados, uma vez que não foram subscritos.

**5. Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros do Valor Mobiliário realizados no período (Art. 15 inc. V da RCVM 17/21)**

<b>DATA</b>	<b>EVENTO</b>
20/01/2025	Amortização Extraordinária, Juros Remuneratórios e Prêmio de Repactuação
20/02/2025	Juros Remuneratórios

20/03/2025	Juros Remuneratórios
20/04/2025	Juros Remuneratórios
20/05/2025	Juros Remuneratórios
20/06/2025	Juros Remuneratórios
21/07/2025	Amortização Ordinária e Juros Remuneratórios
20/08/2025	Amortização Ordinária e Juros Remuneratórios
22/09/2025	Amortização Ordinária e Juros Remuneratórios
20/10/2025	Amortização Ordinária e Juros Remuneratórios
21/11/2025	Amortização Ordinária e Juros Remuneratórios
22/12/2025	Amortização Ordinária e Juros Remuneratórios

## **6. Constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver (Art. 15 inc. VI da RCVM 17/21)**

Reserva de Liquidez:

A reserva de liquidez é uma PMT da Tabela Price do Anexo III, corrigida monetariamente pelo indexador vigente, outorgada pelos Devedores e pela Cedente Vendas à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o 2º Aditamento ao Termo de Securitização.

Foi aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em 27 de março de 2026, a repactuação da recomposição da Reserva de Liquidez nos termos da proposta de modo que deverá ser recomposta mediante o pagamento, pelos Devedores/Fiduciantes, de: (a) o montante de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) até o dia 31 de março de 2026; e (b) o saldo remanescente em 7 (sete) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 27.140,00 (vinte e sete mil, cento e quarenta reais) cada, com vencimento no dia 31 de cada mês, a partir de abril de 2026, inclusive, sendo certo que, em razão da aprovação da Proposta, o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e dos CRI decorrente do Descumprimento não será exigido.

O Saldo da Reserva de Liquidez em 31/03/2026 é de R\$ 111.950,71 (cento e onze mil novecentos e cinquenta reais e setenta e um centavos), considerando o valor aplicado em Fundo de Investimento de R\$ 51.950,71 (cinquenta e um mil novecentos e cinquenta reais e setenta e um centavos) e o depositado na Conta Centralizado no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para fins de recomposição da Reserva de Liquidez, conforme deliberado em AGT realizada no dia 27 de março de 2026.

Reserva de contingência:

Por parte de todas as Fiduciantes, e na proporção estabelecida na Cláusula 2.1.1 abaixo, créditos no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), decorrente dos créditos que as Fiduciantes são titulares em razão do Valor da Cessão, a ser pago na Conta Centralizadora, que será retida pela Fiduciária quando do pagamento do Valor da Cessão às Fiduciantes, nos termos do item 8.3.(d) do Contrato de Cessão CCBs e no Contrato de Cessão Vendas ("Reserva de Contingência").

Conforme informado pela Emissora o saldo da Reserva de Contingência em 31/03/2026 é de R\$ 104.106,99 (cento e quatro mil cento e seis reais e noventa e nove centavos).

**7. Destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pela Emissora (Art. 15 inc. VII da RCVM 17/21)**

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI foram utilizados para o pagamento do Preço de Cessão e a constituição das reservas, bem como pagamento das despesas da operação, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

**8. Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver (Art. 15 inc. VIII da RCVM 17/21)**

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

**9. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, devedor, cedente ou garantidor no Instrumento de Emissão (Art. 15 inc. IX da RCVM 17/21)**

A Emissora enviou notificação declarando que permaneceu adimplente com as obrigações de natureza pecuniária e não pecuniária assumidas nos Documentos da Operação, observadas as concessões de *waiver* nas Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em 19/02/2025, 18/03/2025 e 07/07/2025.

**10. Manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias e fatos relevantes ocorridos aos bens garantidores (Art. 15 inc. X da RCVM 17/21)**

Garantia constituída e validada para que produza todos os seus efeitos legais, inclusive contra terceiros e a própria Companhia. Em nosso entendimento, as garantias são exequíveis e suficientes para arcar com o valor total da emissão atualizado, porém insuficientes quanto as Razões de Garantia calculadas pela Emissora.

**11. Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário (Art. 15 inc. XI da RCVM 17/21)**

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2025 nas seguintes emissões:

Denominação da Companhia Ofertante	REIT SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	10ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI
Valor da Emissão	30.750.000,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	100
Espécie e Garantias Envolvidas	(i) Alienação Fiduciária dos Imóveis Ilha do Sol; (ii) Alienação Fiduciária Fortaleza; (iii) Fundo de Garantia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fiança; e (vi) Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei no 9.514/97
Prazo de Vencimento	27 de junho de 2025

Taxa de Juros	IPCA + 10,00% a.a. (base de 360)
Inadimplemento no Período	Inadimplente

Denominação da Companhia Ofertante	REIT SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	20ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI
Valor da Emissão	R\$ 41.769.805,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	41.769
Espécie e Garantias Envolvidas	Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CRI, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Fiança, pela Coobrigação e pela Alienação Fiduciária de Ações
Prazo de Vencimento	Encerrada em 06/10/2025
Taxa de Juros	IPCA + 9,00% a.a.
Inadimplemento no Período	Não há

Denominação da Companhia Ofertante	REIT SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	28ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI
Valor da Emissão	R\$ 10.120.000,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	10.120
Espécie e Garantias Envolvidas	Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CRI, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Fiança, pela Coobrigação e pela Alienação Fiduciária de Ações
Prazo de Vencimento	Encerrada em 06/10/2025
Taxa de Juros	IPCA + 9,00% a.a.
Inadimplemento no Período	Não há

Denominação da Companhia Ofertante	CR SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	2ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Valor da Emissão	R\$14.000.000,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	14.000
Espécie e Garantias Envolvidas	Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelas Garantias.
Prazo de Vencimento	10/08/2034
Taxa de Juros	10,5% a.a (base 252)
Inadimplemento no Período	Não há.

Denominação da Companhia Ofertante	CR SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES EM SÉRIE ÚNICA
Valor da Emissão	R\$ 110.000.000,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	110.000
Espécie e Garantias Envolvidas	As debêntures não contarão com garantias de qualquer espécie. Contudo, as Notas Comerciais, lastro da emissão possui garantias. Espécie Quirografia; Garantias Constituídas das Notas Comerciais: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Proventos, Alienação Fiduciária de Ações Sob Condição Suspensiva e Cessão Fiduciária de Sobejo, Cessão Fiduciária de Conta Bancária FIM Pedrosa, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios FTS, Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente e Cessão Fiduciária de Cotas (resta pendente a averbação da Cessão Fiduciária de Cotas no extrato emitido pelo prestador de serviço de escrituração das cotas do FIM Pedrosa).
Prazo de Vencimento	12/07/2033
Taxa de Juros	100% DI + 4,60% a.a (base 252)
Inadimplemento no Período	Não há.

**12. Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função e sobre a sua aptidão para continuar no exercício da função (Art. 15 inc. XII da RCVM 17/21)**

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da Emissora, na forma do disposto no artigo 68, § 1º, alínea “b” da Lei nº 6.404/1976, bem como que não existe situação de conflito de interesses que impeça o mesmo a continuar a exercer a função, na forma do disposto no artigo 15, inciso XII, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

**13. Outras informações consideradas relevantes (Art. 15, caput da RCVM 17/21)**

No exercício de 2025 foram realizadas assembleias dos Titulares do Valor Mobiliário. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gdcdevm.com.br/>.

**14. Procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, e eventuais inconsistências ou omissões constatadas (Art. 11 inc. XXII da RCVM 17/21):**

A Emissora forneceu declaração informando que atua em conformidade com as práticas regulamentares e de mercado, e declara que adota todos os procedimentos necessários para a verificação da existência e da conformidade dos títulos que lastreiam as operações de securitização, o que inclui, mas não se limita, à

conferência de registros junto às entidades registradoras e à validação de documentos que atestem a titularidade dos ativos, podendo, para tanto, contar com o apoio de terceiros contratados para essa finalidade.

**15. Procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, e eventuais inconsistências ou omissões constatadas (Art. 11 inc. XXIII da RCVM 17/21):**

A Emissora forneceu declaração afirmando que adota todas as providências adequadas para assegurar tanto a existência e a integridade do lastro dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam a emissão, quanto a manutenção dos direitos incidentes sobre os mesmos, de modo a garantir que tais direitos não sejam cedidos a terceiros.

Em caso de dúvidas, entre em contato pelo e-mail [gdc@gdcdtvm.com.br](mailto:gdc@gdcdtvm.com.br).

A versão eletrônica deste relatório encontra-se disponível em <http://www.gdcdtvm.com.br/>.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2026.

---

**GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.**  
E-mail: [gdc@gdcdtvm.com.br](mailto:gdc@gdcdtvm.com.br)