

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO 2025

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

(Emissora)

(Relatório de Encerramento)

Valor Mobiliário:	20ª e 28ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários
Código ISIN:	20ª Série: 21C0640785 28ª Série: 23I1732112
Código na B3:	20ª Série: BRREICCRI0C5 28ª Série: BRREICCRI0K8
Instrumento de Emissão:	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª e 28ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A., firmado em 17/03/2021.

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 ao 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)

Em 31/12/2025	Quantidade de CRIs 20ª Série	Quantidade de CRIs 28ª Série
Quantidade emitida	41.769	10.120
Quantidade em circulação (B3):	-	-
Quantidade resgatada ⁽²⁾ :	35.891	10.120
Saldo cancelado no período:	-	-
Total em Tesouraria:	-	-
Total Cancelado ⁽¹⁾ :	5.878	-

⁽¹⁾Os CRIs foram cancelados em 30/06/2023, quando do encerramento da oferta.

⁽²⁾Os CRIs foram resgatados em sua totalidade em 06/10/2025.

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

DATA	EVENTO DA 20ª SÉRIE	EVENTO DA 28ª SÉRIE
17/01/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/02/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios

17/03/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/04/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
19/05/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/06/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/07/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
18/08/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
17/09/2025	Amortização e Juros Remuneratórios	Amortização e Juros Remuneratórios
06/10/2025	Resgate Total Antecipado	Resgate Total Antecipado

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

Fundo de Reserva CRI:

Conforme previsto no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora reterá do pagamento da primeira parcela da integralização das Debêntures o montante de R\$ 2.618.382,08 (dois milhões seiscentos e dezoito mil trezentos e oitenta e dois reais e oito centavos), que será destinado para formação de um fundo de reserva, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais dos CRI. Até o adimplemento da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva CRI, apurado mensalmente na Data de Verificação, deverá sempre corresponder: (i) à R\$ 2.618.382,08 (dois milhões seiscentos e dezoito mil trezentos e oitenta e dois reais e oito centavos), até o 19º (decimo nono) mês contados da Data de Emissão dos CRI 20ª Série (inclusive); e (ii) após o 19º (decimo nono) mês contados da Data de Emissão dos CRI 20ª Série (exclusive), montante ao equivalente à 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas de juros remuneratórios, atualização monetária e principal dos CRI. O Fundo de reserva CRI poderá ser utilizado exclusivamente para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos dos CRI e demais despesas do Patrimônio Separado. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente liquidados os CRI e quitadas todas as Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva CRI será apurado mensalmente na Data de Verificação, e (i) caso o montante do Fundo de Reserva CRI esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas pela Cedente, deverá ser recomposto pela Cedente e/ou pelos Fiadores no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto; e (ii) caso o montante do Fundo de Reserva CRI esteja superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para a conta corrente nº 22661-4 da agência 1536 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do excedente.

Devido ao resgate antecipado da Emissão, no dia 06 de outubro de 2025, houve o resgate do Fundo de Reserva CRI no dia 07 de outubro de 2025 no valor de R\$ 3.083.970,98 (três milhões oitenta e três mil novecentos e setenta reais e noventa e oito centavos).

Reserva de Obras:

O desembolso da segunda e última parcela da integralização das Debêntures I, no valor de R\$ 10.149.033,00 (dez milhões cento e quarenta e nove mil e trinta e três reais) (“Desembolso para Obras”), foi realizado em parcelas mensais sempre no dia 10 de cada mês e de acordo com os valores previstos com o Cronograma Físico-Financeiro, conforme previsto na Cláusula 4.11.5 da Escritura de Emissão de Debêntures I, observado ainda o disposto na cláusula 2.4 do Contrato de Cessão, conforme disposto na cláusula 4.11.2. da Escritura de Emissão de Debêntures I.

O saldo da reserva de obras é de R\$ 0,00 desde novembro de 2022, conforme informado pela Securitizadora.

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

A Devedora encaminhou Relatório de Destinação de Recursos declarando que foram gastos R\$ 8.803.889,67 (oito milhões oitocentos e três mil oitocentos e oitenta e nove reais e sessenta e sete centavos) entre março de 2021 e abril de 2022 com os recursos oriundos da emissão das debêntures, enquanto que no Relatório de Destinação de Recursos que compreende o período entre fevereiro de 2024 e agosto de 2024 a Devedora declarou que foram gastos R\$ 1.505.703,34 (um milhão quinhentos e cinco mil setecentos e três reais e trinta e quatro centavos), com os recursos oriundos da emissão de debêntures, enquanto que no Relatório de Destinação de Recursos que compreende o período entre agosto de 2024 e fevereiro de 2025 a Devedora declarou que foram gastos R\$ 926.009,58 (novecentos e vinte e seis mil e nove reais e cinquenta e oito centavos) com os recursos oriundos da emissão de Debêntures.

Conforme disposto na cláusula 3.5.3.(b) da Escritura de Emissão de Debêntures II houve o reembolso de despesas de custos incorridos (Relatório de Verificação de Reembolso) no valor de R\$ 6.135.534,99 (seis milhões cento e trinta e cinco mil quinhentos e trinta e quatro reais e noventa e nove centavos).

Até a emissão deste relatório, não possuímos conhecimento a respeito da destinação de recursos referente ao período de maio de 2022 até janeiro de 2024.

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)

Os CRI foram resgatados antecipadamente com a quitação das obrigações garantidas, observada a concessão de Waiver para Descumprimento de Obrigação Pecuniária, referente ao atraso para realização do referido resgate, conforme deliberado na Assembleia de Titulares de CRI realizada em 15/09/2025.

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 suficientes quanto a Razão Garantia calculada pela Emissora, com base nas informações de setembro de 2025, devido ao resgate antecipado da Emissão realizado em 06 de outubro de 2025.

A Reit autorizou expressamente a VOE XAP a praticar todos os atos necessários ao cancelamento e liberação de todas as garantias reais, fidejussórias ou quaisquer outras constituídas no âmbito da operação, incluindo a averbação do Termo de Quitação à margem das Escritura de Debêntures I e II no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme disposto no Termo de Quitação celebrado em 07 de outubro de 2025.

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	16ª E 17ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CRI
Valor da Emissão	22.263.581,67
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	16ª Série: 806 17ª Série: 83 (não foram integralizadas)
Espécie e Garantias Envolvidas	(i) Coobrigação dos Devedores e da Cedente Vendas em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas; (ii) Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados; (iii) Hipoteca outorgada pelo Devedor SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pelos sócios dos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) 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. (vii) Aval prestado pelos Avalistas à Emissora, estabelecida por meio das CCBs e no Contrato de Cessão Vendas; (viii) Suspensão de todos os direitos e prerrogativas dos CRIs Subordinados, inclusive no que se refere ao pagamento de principal, juros e remunerações nas hipóteses previstas no Termo de Securitização; e (ix) Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97.
Prazo de Vencimento	20 de setembro de 2028

Taxa de Juros	16ª Série: IPCA + 10,5% a.a. (base de 360), a ser acrescida de prêmio de 1% a.a., a ser pago mensalmente durante os meses de Agosto de 2023 a Janeiro de 2025
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 Quirografária; 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)

Em 30 de setembro de 2025, a Devedora notificou a Emissora acerca da quitação do Valor Mobiliário, em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das debêntures da 1ª e 2ª emissões da SPE Concessionária Voe XAP S.A., bem como da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários de Locação, realizada em 06 de outubro de 2025.

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.

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