



Relatório Anual do Agente Fiduciário 2025

planner 

REIT Securitizadora S.A.
2ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
Série 23

1. Características da Emissão

PARTICIPANTES	
EMISSIONORA	REIT SECURITIZADORA S.A.
DEVEDORA	GR S.A. E SOCICAM INFRAESTRUTURA E PARTICIPACOES LTDA.
COORDENADOR(ES)	H.COMMCOR DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	ITAU CORR DE VALORES S.A.
LIQUIDANTE	ITAU UNIBANCO S.A.
CUSTODIANTE	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
DATA EMISSÃO	03/11/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	16/11/2021
DATA VENCIMENTO	03/03/2030
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	97.500.000,00
QUANTIDADE	97.500
EMISSÃO	2
SÉRIES	23
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	
CÓDIGO DO ATIVO	21K0146621
CÓDIGO DO ISIN	BRREICCRIOF8
SÉRIE	23
DATA EMISSÃO	03/11/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	16/11/2021
DATA VENCIMENTO	03/03/2030
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	97.500.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	606,76896997
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 9%

¹ no último dia útil do ano

2. Posição de ativos em 31/12/2025

EMITIDOS	EM TESOURARIA	CANCELADOS / NÃO INTEGRALIZADOS	CONVERTIDOS	RESGATADOS	EM CIRCULAÇÃO
97.500	0	0	0	0	97.500

3. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

4. Relatório de Rating

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

5. Pagamentos Efetuados em 2025 (Valores Unitários)

DATA DO PAGAMENTO	JUROS	AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PRÊMIO
03/01/2025	5,54496036	9,69151316	4,28394296	0,00000000
03/02/2025	5,46546589	9,74442754	2,94578401	0,00000000
05/03/2025	5,14383061	9,82680070	3,87711055	0,00000000
06/03/2025	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,76646020
03/04/2025	5,31166290	9,86154794	1,17719868	0,73310586
05/05/2025	4,79418172	10,04628734	9,51032270	0,55555931
03/06/2025	5,18859177	10,04196240	4,00919949	0,60149328
03/07/2025	5,10919934	10,10097389	3,03564752	0,59228964
04/08/2025	5,26786744	10,15581167	1,80904974	0,61079976
03/09/2025	5,18993753	10,22617727	1,64551689	0,60176394
03/10/2025	5,11354269	0,00000000	1,75562167	0,59290610
03/11/2025	4,78809543	10,33709257	0,00000000	0,55506532
03/12/2025	4,73621476	10,46165670	3,13877152	0,54905100

6. Índices e Limites Financeiros

A apuração dos índices e limites financeiros referentes ao exercício de 2025 será enviada pela Securitizadora após a publicação do presente relatório.

7. Garantias

GARANTIA	CONSTITUIÇÃO	EXEQUIBILIDADE	SUFICIÊNCIA	VALOR
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim	R\$ 63.205.466,29
Valor atribuído com base no informe mensal da Emissora de dezembro de 2025.				
Reserva de Liquidez	Sim	Sim	Não	R\$ 5.396.731,13
Valor atribuído com base no Relatório de Gestão da Emissora de dezembro de 2025.				

Fundo de Despesas	Sim	Sim	Não	R\$ 1.693.736,80
Valor atribuído com base no Relatório de Gestão da Emissora de dezembro de 2025.				

8. Verificação do Lastro

De acordo com as informações constantes nas Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, o valor contábil dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação totaliza R\$63.205.466,29 (sessenta e três milhões, duzentos e cinco mil quatrocentos e sessenta e seis reais e vinte e nove centavos.), correspondentes ao Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

9. Assembleias de Titulares do Ativo

AGT – 11/02/2025 e 04/11/2026 – Aprovaram a não realização da recompra compulsória de créditos imobiliários, a substituição do lastro da operação, a contratação de assessoria jurídica e os respectivos aditamentos contratuais, condicionadas ao pagamento de prêmio pela cedente, correspondente a 0,5% flat do saldo devedor dos CRI e a parcelas mensais equivalentes a 1% ao ano, pro rata, até a apresentação de nova carta de fiança do Itaú Unibanco, bem como aprovaram a contratação do escritório Eick Haber Binari Pacheco.

AET – 15/04/2025 28.04.2025 – Aprovaram as demonstrações financeiras do patrimônio separado relativas ao exercício de 2023.

10. Alterações Estatutárias e Eventos Societários

Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício social de 2025, conforme ARCA realizada em 26/02/2025, com a destituição do Sr. Hygor Mendes da Silva e a eleição da Sra. Renata Nosrala Portas, tal qual registrado.

11. Status da emissão

Adimplente.

12. Declaração do Agente Fiduciário

A Planner declara que se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário desta emissão, e que inexistiu situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício de sua função.

Este relatório foi elaborado em atendimento ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 e na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme aplicável, com base nas informações e documentos legais disponibilizados pelo Emissor, os quais encontram-se à disposição para consulta junto ao Agente Fiduciário.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira do Emissor, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório, são procedentes da nossa análise acerca dos documentos da operação e eventuais aditamentos, não implicando em obrigação legal ou financeira.

Para mais informações e acesso aos documentos da emissão, sugerimos acessar o site <https://www.planner.com.br/solucoes-corporativas/fiduciario/> ou entrar em contato pelo e-mail agentefiduciario@planner.com.br

São Paulo, abril de 2026

Planner Corretora de Valores S.A.

Agente Fiduciário

13. Informações Obrigatórias face ao disposto no Art. 15º da Resolução CVM Nº 17/21 e Artigo 68, Parágrafo 1º, Alínea B da Lei 6.404/76:

1) Inciso I do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento":	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia.
2) Inciso II do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários":	Informação disponível no "Alterações Estatutárias e Eventos Societários" .
3) Inciso III do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor":	Informação disponível no item "Índices e Limites Financeiros" .
4) Inciso IV do Artigo 15º da Resolução 17/21 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período:	Informações disponível no item "Posição de ativos em 31/12/2025" , conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
5) Inciso V do Artigo 15º da Resolução 17/21 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período:	Informação disponível no item "Pagamentos Efetuados em 2025 (Valores Unitários)"
6) Inciso VI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver:	Foram constituídos Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.
7) Inciso VII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor:	Informação disponível no item "Destinação dos Recursos" .
8) Inciso VIII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver:	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

9) Inciso IX do Artigo 15º da Resolução 17/21 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente:	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
10) Inciso X do Artigo 15º da Resolução 17/21 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias:	Informação disponível no item " Garantias ".
11) Inciso XI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período:	Informação disponível no item " Outras Emissões ".
12) Inciso XII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função:	Declaração disponível no item " Declaração do Agente Fiduciário ".

14. Outras Emissões

Informação acerca de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pelo Emissor, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período.

21G0707741

PARTICIPANTES

EMISSIONA	REIT SECURITIZADORA S.A.
DEVEDORA	INFRA6 PARTICIPAÇÕES S.A.
COORDENADOR(ES)	H.COMMCOR DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	ITAU CORR DE VALORES S.A.
LIQUIDANTE	ITAU UNIBANCO S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	26/07/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	06/08/2021
DATA VENCIMENTO	26/01/2030
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	170.000.000,00
QUANTIDADE	170.000
EMISSÃO	2
SÉRIES	22
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	21G0707741
CÓDIGO DO ISIN	BRREICCR10D3
SÉRIE	22
DATA EMISSÃO	26/07/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	06/08/2021
DATA VENCIMENTO	26/01/2030
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	170.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	702,25539063
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 10%

¹ no último dia útil do ano

GARANTIAS

N/A

LASTRO

CCI LOCAÇÃO; CCI DEBÊNTURES; DEBÊNTURE

SITUAÇÃO DA EMISSORA

ADIMPLENTE COM AS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS

21K0870291

PARTICIPANTES

EMISSORA	REIT SECURITIZADORA S.A.
DEVEDORA	TAMARGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	ITAU UNIBANCO S.A.
LIQUIDANTE	ITAU UNIBANCO S.A.
CUSTODIANTE	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	26/11/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	26/11/2021
DATA VENCIMENTO	26/03/2025
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	20.000.000,00
QUANTIDADE EMISSÃO	20.000
SÉRIES	2
CLASSE	26
FORMA	N/A
ESPÉCIE	ESCRITURAL
	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	21K0870291
CÓDIGO DO ISIN	BRREICCRA073
SÉRIE	26
DATA EMISSÃO	26/11/2021
DATA INTEGRALIZAÇÃO	26/11/2021
DATA VENCIMENTO	26/03/2025
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	20.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	0,00000001
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 12,68%

¹ no último dia útil do ano

GARANTIAS

AVAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS, HIPOTECA, CESSÃO FIDUCIÁRIA, RESERVA DE LIQUIDEZ E RESERVA DE CONTINGÊNCIA

LASTRO

CCI CCB 1 e CCI CCB 2

SITUAÇÃO DA EMISSORA

INADIMPLENTE COM AS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS