


Relatório Anual do  
Agente Fiduciário  
2025

*planner* 

REIT Securitizadora S.A.

2ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Série 26

## 1. Características da Emissão

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	20.000
EMISSÃO	2
SÉRIES	26
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	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 <sup>1</sup>	1378,89047895* ver status de emissão
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 12,68%

<sup>1</sup> no último dia útil do ano

## 2. Posição de ativos em 31/12/2025

EMITIDOS	EM TESOURARIA	CANCELADOS / NÃO INTEGRALIZADOS	CONVERTIDOS	RESGATADOS	EM CIRCULAÇÃO
20.000	0	3.238	0	0	16.762

### 3. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI foram originalmente destinados pela Emissora: (a) ao pagamento das despesas relacionadas à emissão e à oferta; (b) à constituição da Reserva de Liquidez, da Reserva de Contingências e da Reserva de Obras; e (c) ao pagamento do valor da cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

O eventual saldo remanescente do valor da cessão estava previsto para ser destinado à Devedora 1, com a finalidade de remunerar as obras executadas até então no empreendimento e constituir reserva para sua conclusão, observadas as retenções contratuais e os critérios de liberação vinculados à evolução física das obras, nos termos da Cláusula Oitava da Cessão de Créditos CCB.

O Valor do Crédito foi originalmente contratado para financiar o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residencial (CCB 1) e comercial (CCB 2). Entretanto, em razão do inadimplemento das devedoras e da decretação do vencimento antecipado em março de 2025, os créditos imobiliários foram integralmente executados e substituídos por ativos recuperados, não subsistindo, na data-base de 31 de dezembro de 2025, a destinação dos recursos para financiamento das obras.

### 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
29/01/2025	12,03491209	0,00000000	0,00000000	0,00000000
26/02/2025	12,11541787	0,00000000	0,00000000	0,00000000

### 6. Índices e Limites Financeiros

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

### 7. Garantias

GARANTIA	CONSTITUIÇÃO	EXEQUIBILIDADE	SUFICIÊNCIA	VALOR
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim	R\$ R\$ 27.584.104,87
Valor atribuído com base no informe mensal da Emissora de dezembro de 2025.				
Hipoteca do Imóvel	Sim	Sim	Sim	R\$ 37.471.439,86
Hipoteca de determinadas Unidades Autônomas do Empreendimento outorgada pela Devedora 1 à Emissora. Valor atribuído com base no relatório de gestão da Emissora de dezembro de 2025.				
Alienação Fiduciária de Quotas	Sim	Sim	Não	R\$ 1.500.000,00
Da integralidade das quotas de emissão da Devedora 1, representativa do capital social votante e total da Devedora 1. Valor atribuído com base no relatório de gestão de dezembro de 2025.				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Sim	R\$ 50.090.471,01
(i) Créditos Fiduciários oriundos da futura celebração de Contratos de Compra e Venda; (ii) créditos no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), decorrentes de parte dos valores que a Devedora é titular em razão do Valor da Cessão; (iii) créditos no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), decorrente de parte dos valores que a Devedora é titular em razão do Valor da Cessão. Valor atribuído com base no Relatório de Gestão da Emissora de dezembro de 2025.				
Reserva de Liquidez	Não	Não	Não	R\$ 0,00
Valor atribuído com base no Relatório de Gestão da Emissora de dezembro de 2025.				
Reserva de Contingência	Não	Não	Não	R\$ 0,00
Valor atribuído com base no Relatório de Gestão da Emissora de dezembro de 2025.				

## 8. Verificação do Lastro

De acordo com as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, em razão da inadimplência dos devedores e da execução das garantias, os créditos imobiliários que lastreavam a operação foram integralmente baixados, tendo sido substituídos por ativos recuperados (bens imóveis) registrados no valor contábil de R\$27.584.104,87 (Vinte e sete milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil, cento e quatro reais e oitenta e sete centavos.), os quais passaram a compor o patrimônio separado da emissão.

## 9. Assembleias de Titulares do Ativo

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi. São Paulo, SP  
Tel.: (11) 2172 2600

AEI – 11/03/2025 – Deliberar sobre o vencimento antecipado das CCBs e dos CRI, em razão do inadimplemento das devedoras referente ao não pagamento integral da 1ª parcela da repactuação aprovada em 26/11/2024, bem como sobre a autorização para adoção das medidas necessárias à implementação das decisões, tendo a assembleia sido instalada com quórum de 91,52% dos CRI em circulação, com suspensão da deliberação para aguardar eventual regularização do inadimplemento, ficando agendada a retomada para 19/03/2025, permanecendo íntegros os direitos previstos no Termo de Securitização, sem novação ou renúncia.

AEI – 19/03/2025 – Aprovou o vencimento antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, em razão do inadimplemento das devedoras não sanado no prazo de cura contratual, tendo a assembleia sido instalada com quórum de 91,52% dos CRI em circulação, com aprovação unânime do vencimento antecipado das CCBs e dos CRI, autorização para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário adotem todas as medidas necessárias, inclusive execução das garantias, definição de que eventual pagamento parcial deverá ser repassado aos titulares como amortização extraordinária, com convocação de nova assembleia para tratar do saldo remanescente, e ratificação dos demais termos do Termo de Securitização, sem novação ou renúncia.

AEI – 15/04/2025 – Aprovou as demonstrações financeiras do patrimônio separado, acompanhadas do parecer do auditor independente, relativas ao exercício encerrado em 31/12/2024, tendo a assembleia sido instalada com quórum de 70,71% dos CRI em circulação, com aprovação unânime das demonstrações financeiras, sem ressalvas, e ratificação dos demais termos do Termo de Securitização, sem novação ou renúncia de direitos.

AEI – 12/05/2025 – Aprovou a contratação do escritório Dias Carneiro Advogados para a defesa dos interesses dos titulares na execução extrajudicial e/ou judicial das CCBs e de suas garantias, tendo a assembleia sido instalada com quórum de 72,17% dos CRI em circulação, com aprovação da matéria pela maioria dos titulares presentes e autorização para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário adotem as medidas necessárias à implementação, mantendo-se íntegros os demais termos do Termo de Securitização, sem novação ou renúncia.

AEI – 21/10/2025 – Informar os titulares sobre as medidas adotadas na execução das garantias das CCBs, incluindo despesas para consolidação da propriedade e realização de leilão, e deliberar sobre a forma de restituição dos valores aportados ao patrimônio separado para custeio dessas despesas, tendo a assembleia sido instalada com quórum de 88,03% dos CRI em circulação, com aprovação unânime das deliberações, autorização para

reembolso ao titular que antecipou os recursos, com devolução de eventual excedente após a venda dos imóveis, e ratificação dos demais termos do Termo de Securitização, sem novação ou renúncia.

## 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

Descumprida, uma vez que, até a data de entrega do presente relatório, a operação encontra-se vencida, inadimplente e não repactuada, considerando que não houve o pagamento conforme a Proposta de Repactuação aprovada, constante no Anexo I da assembleia realizada em 26/11/2024. Ressalta-se que as medidas relacionadas ao inadimplemento estão sendo tratadas regularmente em sede de assembleia pelos credores, conforme mencionado no item 9 deste relatório.

## 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 inexistente 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](mailto: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:

<p>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”:</p>	<p>Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia.</p>
<p>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”:</p>	<p>Informação disponível no <a href="#">“Alterações Estatutárias e Eventos Societários”</a>.</p>
<p>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”:</p>	<p>Informação disponível no item <a href="#">“Índices e Limites Financeiros”</a>.</p>
<p>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:</p>	<p>Informações disponível no item <a href="#">" Posição de ativos em 31/12/2025"</a>, 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.</p>
<p>5) Inciso V do Artigo 15º da Resolução 17/21 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período:</p>	<p>Informação disponível no item <a href="#">“Pagamentos Efetuados em 2025 (Valores Unitários)”</a></p>
<p>6) Inciso VI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver:</p>	<p>Foram constituídas e Reserva de Liquidez e de Reserva de Contingência.</p>
<p>7) Inciso VII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor:</p>	<p>Informação disponível no item <a href="#">"Destinação dos Recursos"</a>.</p>

<p>8) Inciso VIII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver:</p>	<p>Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.</p>
<p>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:</p>	<p>Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.</p>
<p>10) Inciso X do Artigo 15º da Resolução 17/21 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias:</p>	<p>Informação disponível no item "<a href="#">Garantias</a>".</p>
<p>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:</p>	<p>Informação disponível no item "<a href="#">Outras Emissões</a>".</p>
<p>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:</p>	<p>Declaração disponível no item "<a href="#">Declaração do Agente Fiduciário</a>".</p>

## 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	
EMISSORA	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.
CUSTODIANTE	PLANNER CORRETORA DE VALORES 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	BRREICCRIOE1
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 <sup>1</sup>	728,70651038
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 10%

<sup>1</sup> no último dia útil do ano

GARANTIAS
N/A

LASTRO
CCI LOCAÇÃO; CCI DEBÊNTURES; DEBÊNTURE

SITUAÇÃO DA EMISSORA
ADIMPLENTE COM AS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS

21K0146621

**PARTICIPANTES**

EMISSIONA	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	BRREICCR10F8
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 <sup>1</sup>	648,26099974
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 9%

<sup>1</sup> no último dia útil do ano

**GARANTIAS**

N/A

**LASTRO**

CCI

**SITUAÇÃO DA EMISSORA**

ADIMPLENTE COM AS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS