

[Imprimir](#)

Certificado de Recebíveis Imobiliários

Suplemento E - Resolução CVMº 60

Informe Mensal de Securitizadora

Competência:	09/2025
--------------	---------

1.	Características Gerais	
1.1	Companhia emissora:	REIT SECURITIZADORA S.A
1.1.1	CNPJ da Emissora:	13.349.677/0001-81
1.2	Agente fiduciário:	GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA
1.3	Custodiante/Registradora:	GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA
1.4	Instituição de regime fiduciário:	Sim
1.4.A	Revolvência:	Não
1.6	Número da emissão:	2
1.6.1	Nome da emissão:	SPE CONCESSIONÁRIA VOE XAP S.A - 28ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO
1.6.4	Quantidade de séries:	1
1.6.5	Data de emissão:	06/10/2023
1.8	Tipo de lastro:	Créditos
1.8.1	Detalhamento do lastro:	PUVERIZADO

Classe	Número da Série	1.5 Tipo da oferta	1.6.2 Código de negociação no mercado secundário	1.6.3 Código ISIN	1.6.6 Data de vencimento	1.6.7 Situação	1.7 Valor total integralizado	1.9 Taxa de juros (indexador fixo e flutuante)	1.10 Pagamento de remuneração/amortização	
									1.10.1 Periodicidade	1.10.2 Mês base da apuração
Sênior	28	Profissionais	23I1732112	BRREICCRIOK8	17/03/2036	Adimplente	R\$ 92.371.601,52	9,00% a.a + IPCA Mensal	Mensal	Setembro

1.11	Informações a respeito da "sobrecolateralização", se houver:	Até o fechamento do mês de referência não houve "sobrecolateralização".
1.12	Outras características relevantes da emissão:	As informações financeiras correspondem a 20ª e 28ª séries da 2ª Emissão Garantias: (i) Cessão Fiduciária, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) pela Alienação Fiduciária de Ações, conforme termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iii) pela Coobrigação e (iv) pela Fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão e da Escritura de Emissão de Debêntures.
1.13	Tipos de retenção de risco:	
1.13.1	Retentor de risco:	./-

Classe	Número da Série	2. Quantidade de certificados por classe na data-base	3. Valor dos certificados por classe na data-base do Informe	4. Rendimentos distribuídos no período	5. Amortizações realizadas no período	6. Rentabilidade no período (incluindo juros e amortizações pagos)	7.3. Classificação atual:	8. Subordinação:	
								8.1 Índice de subordinação mínimo previsto no Termo de Securitização aplicável à:	8.2 Índice de subordinação na data-base do Informe:
Sênior	20	35891	810,46	6,14	4,29	1,2900%		0,0000%	0,0000%
Sênior	28	10120	984,89	7,45	5,21	1,2900%		0,0000%	0,0000%

Total:	46011	1.795,35	13,59	9,50	
---------------	--------------	-----------------	--------------	-------------	--

7.	Classificação de risco:	
		Não há informação apresentada.

8.	Subordinação:	
8.3	Informar se houve a recomposição do índice durante o mês e como se deu essa recomposição (ex: substituição de lastro, novos aportes,...)	

9.	Ativo	42.572.027,60
9.1	Créditos totais:	39.055.260,75
9.1.1	Créditos existentes a vencer sem parcelas em atraso	39.055.260,75
9.1.2	Créditos existentes a vencer com parcelas em atraso	0,00
9.1.3	Créditos vencidos e não pagos	0,00
9.2	(-) Provisão para redução no valor de recuperação dos créditos	0,00
9.3	Caixa e equivalentes de caixa:	3.516.766,85
9.3.1	Títulos públicos federais	0,00
9.3.2	Cotas de fundos de investimento abertos com liquidez diária	3.085.899,32
9.3.3	Operações compromissadas	0,00
9.3.4	Outros	430.867,53
9.4	Derivativos:	0,00
9.4.1	Contratos a termo	0,00
9.4.2	Futuros	0,00
9.4.3	Opções	0,00
9.4.4	Swap	0,00
9.5	Outros ativos	0,00

10.	Passivo	39.097.539,84
10.1	Derivativos:	0,00
10.1.1	Contratos a termo	0,00
10.1.2	Futuros	0,00
10.1.3	Opções	0,00
10.1.4	Swap	0,00
10.2	Valor atualizado da emissão	39.055.260,75
10.3	(-) Redução no valor da emissão (ex: impacto da provisão sobre o lastro)	0,00
10.4	Outros (ex: prestadores de serviço da emissão)	465,51
10.5	Companhia securitizadora emissora	41.813,58

11.	Valor do patrimônio líquido da emissão	3.474.487,76
------------	---	---------------------

12.	Informações sobre os créditos	
12.1	Valor total das parcelas em atraso dos "créditos existentes a vencer com parcelas em atraso"	0,00
12.2	Concentração	Pulverizado - até 20% por um único devedor
12.3	Valor dos créditos a receber por natureza econômica:	82.737.676,89
12.3.1	Incorporação imobiliária	0,00
12.3.2	Aluguéis	82.737.676,89
12.3.3	Aquisição de imóveis	0,00

12.3.4	Loteamento	0,00
12.3.5	Multipropriedade	0,00
12.3.6	Home equity	0,00
12.3.7	Outros (especificar)	0,00
12.4	A vencer por prazo de vencimento:	82.737.676,89
12.4.1	Até 30 dias	687.938,76
12.4.2	De 31 a 60 dias	675.441,83
12.4.3	De 61 a 90 dias	676.472,79
12.4.4	De 91 a 120 dias	673.778,18
12.4.5	De 121 a 150 dias	660.372,11
12.4.6	De 151 a 180 dias	647.148,82
12.4.7	De 181 a 360 dias	4.056.838,82
12.4.8	Acima de 361 dias	74.659.685,58
12.5	Vencidos e não pagos:	0,00
12.5.1	Entre 1 e 30 dias	0,00
12.5.2	Entre 31 e 60 dias	0,00
12.5.3	Entre 61 e 90 dias	0,00
12.5.4	Entre 91 e 120 dias	0,00
12.5.5	Entre 121 e 150 dias	0,00
12.5.6	Entre 151 e 180 dias	0,00
12.5.7	Entre 181 e 360 dias	0,00
12.5.8	Acima de 361 dias	0,00
12.6	Pré-pagamentos no período:	0,00
12.6.1	Montante recebido no período correspondente ao pré-pagamento do lastro	0,00
12.6.2	Informações sobre o impacto do pré-pagamento para os investidores	A SPE Concessionária Voe XAP S.A. notificou sobre a intenção de realizar a amortização extraordinária facultativa total das Debêntures e a recompra dos Créditos Imobiliários Locação. O pagamento, inicialmente previsto para 30 de agosto de 2025, foi prorrogado duas vezes, sendo a nova data fixada em 30 de setembro de 2025. Em 15 de setembro de 2025, foi realizada uma Assembleia Geral de Titulares de CRIs, que deliberou sobre o atraso no pagamento, concedendo waiver para o descumprimento e autorizando o pagamento fora do prazo original.
12.7	Outras informações sobre os créditos a receber no mês de referência:	
12.7.1	Valor das dívidas adquiridas diretamente do emissor [da companhia securitizadora] pela securitizadora	0,00
12.7.2	Percentual dos créditos cobertos por retenção de risco do cedente ou de terceiros	0,0000%
12.7.3	Percentual dos créditos que contam com outras garantias prestadas	0,0000%
12.7.4	Valor total das garantias sobre o valor total da carteira que conta com garantias (exceto coobrigação)	0,0000%
12.7.5	Periodicidade de avaliação das garantias	0
12.7.6	Duration da carteira	4 anos e 3 meses
12.7.7	Valor total dos créditos em relação ao valor total da emissão	0,0000%
12.7.8	Outras considerações relevantes	Até o mês de fechamento não houve outras considerações relevantes.
12.8	Concentração da emissão por grupo de devedor no mês de referência (valor da dívida em relação ao valor atualizado da emissão na data-base - %):	
12.8.1	Maior devedor	0,0000%
12.8.2	5 maiores devedores	0,0000%
12.8.3	10 maiores devedores	0,0000%

12.8.4	20 maiores devedores	0,0000%
12.9	Devedores que representam mais de 20% da emissão:	
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
12.10	Concentração da emissão por grupo de cedente no mês de referência (valor da dívida por cedente em relação ao valor atualizado da emissão na data-base - %):	
12.10.1	Maior cedente	100,0000%
12.10.2	5 maiores cedentes	0,0000%
12.10.3	10 maiores cedentes	0,0000%
12.10.4	20 maiores cedentes	0,0000%
12.11	Cedentes que representam mais de 20% da emissão:	
	39..98.4.0/31/0-00	100,0000%
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%
		0,0000%

13.	Derivativos - exposição líquida (valor nominal líquido dos contratos):	
13.1	Mercado a termo:	
13.1.1	Juros	0,00
13.1.2	Commodities	0,00
13.1.3	Câmbio	0,00
13.1.4	Outros	0,00
13.2	Futuros:	
13.2.1	Juros	0,00
13.2.2	Commodities	0,00
13.2.3	Câmbio	0,00
13.2.4	Outros	0,00
13.3	Opções:	
13.3.1	Juros	0,00
13.3.2	Commodities	0,00
13.3.3	Câmbio	0,00
13.3.4	Outros	0,00
13.4	Swap:	
13.4.1	Juros	0,00
13.4.2	Commodities	0,00
13.4.3	Câmbio	0,00
13.4.4	Outros	0,00

14.	Valor presente do desembolso esperado	
14.1	Cronograma previsto para pagamento de despesas:	2.341.599,12
14.1.1	Até 30 dias	41.814,27
14.1.2	De 31 a 60 dias	41.814,27
14.1.3	De 61 a 90 dias	41.814,27
14.1.4	De 91 a 120 dias	41.814,27
14.1.5	De 121 a 150 dias	41.814,27
14.1.6	De 151 a 180 dias	41.814,27

14.1.7	De 181 a 360 dias	250.885,62
14.1.8	Acima de 361 dias	1.839.827,88
14.2	Cronograma previsto para pagamento de investidores seniores:	19.418.505,55
14.2.1	Até 30 dias	500.355,95
14.2.2	De 31 a 60 dias	487.859,02
14.2.3	De 61 a 90 dias	488.889,98
14.2.4	De 91 a 120 dias	486.195,37
14.2.5	De 121 a 150 dias	472.789,30
14.2.6	De 151 a 180 dias	459.566,01
14.2.7	De 181 a 360 dias	2.931.341,95
14.2.8	Acima de 361 dias	13.591.507,97

15.	Fluxo de caixa líquido no mês	
15.1	(+) Recebimentos dos créditos	2.241.575,39
15.2	(-) Pagamentos de despesas	69.497,54
15.3	(-) Pagamentos efetuados à classe sênior (Série 1, 2,...,n):	502.430,61
15.3.1	Amortização do principal	206.738,65
15.3.2	Juros	295.691,96
15.4	(-) Pagamentos efetuados à classe subordinada mezanino (A, B, C,...n):	0,00
15.4.1	Amortização do principal	0,00
15.4.2	Juros	0,00
15.5	(-) Pagamentos efetuados à classe subordinada júnior:	0,00
15.5.1	Amortização do principal	0,00
15.5.2	Juros	0,00
15.6	(+) Recebimentos por alienação de "caixa e equivalentes"	37.816,67
15.7	(-) Aquisição de "caixa e equivalentes"	0,00
15.8	(-) Aquisição de novos créditos	0,00
15.9	(+) Outros recebimentos	0,00
15.10	(-) Outros pagamentos	1.800.000,00
15.11	(+/-) Variação líquida no caixa do patrimônio separado	-92.536,09

16.	Outras informações relevantes para entendimento do desempenho da emissão no mês	A SPE Concessionária Voe XAP S.A. notificou sobre a intenção de realizar a amortização extraordinária facultativa total das Debêntures e a recompra dos Créditos Imobiliários Locação. O pagamento, inicialmente previsto para 30 de agosto de 2025, foi prorrogado duas vezes, sendo a nova data fixada em 30 de setembro de 2025. Em 15 de setembro de 2025, foi realizada uma Assembleia Geral de Titulares de CRIs, que deliberou sobre o atraso no pagamento, concedendo waiver para o descumprimento e autorizando o pagamento fora do prazo original.
------------	--	--

17.	Contingências do patrimônio separado	
17.1	Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a companhia securitizadora figure no polo passivo, relacionados ao patrimônio separado, que sejam relevantes para os negócios da empresa ou para os investidores, indicando:	
a.	Principais fatos	Não aplicável
b.	Valores, bens ou direitos envolvidos	
17.2	Descrever outras contingências relevantes	