



REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 13.349.677/0001-81

NIRE 33300303677

EDITAL DE PRIMEIRA CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.,

A SER REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2026.

A Reit Securitizadora S.A., companhia securitizadora inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Reit" ou "Securitizadora"), nos termos da cláusula 16 e seguintes do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porto Ponta do Félix S.A."*, conforme aditado ("Termo de Securitização", e "CRI", respectivamente), firmado junto à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), vem, pela presente, convocar os Titulares dos CRI para a Assembleia Geral de Titulares de CRI ("Assembleia"), a se realizar, em primeira convocação, no dia **23 de setembro de 2026 às 15:00 horas**, de modo exclusivamente digital, através da plataforma eletrônica Microsoft Teams, sendo o acesso disponibilizado individualmente aos Titulares de CRI devidamente habilitados nos termos deste Edital, conforme autorizado pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Res. CVM nº 60"), com a Ordem do Dia abaixo elencada.

Considerações Preliminares:

(a) Em 17 de agosto de 2026, restou inadimplida parcialmente a parcela de amortização das Debêntures de emissão da Porto Ponta do Félix S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 85.041.333/0001-11 ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), lastro dos CRI, devida nos termos das Cláusulas 4.14 e 4.16 e do cronograma de pagamento constante do Anexo IV ao "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Porto Ponta do Félix S.A.", conforme aditado ("Escritura de Emissão" e "PMT Agosto/2026", respectivamente), configurando inadimplemento de obrigação pecuniária;

(b) Por meio de notificação enviada em 17 de agosto de 2026, a Securitizadora e a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures ("Agente Fiduciário das Debêntures"), instaram a Devedora e os Fiadores a promover o pagamento do valor remanescente necessário à quitação da PMT Agosto/2026, acrescido dos Encargos Moratórios aplicáveis, no prazo de cura de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, isto é, até 18 de agosto de 2026;

(c) Em razão do decurso do prazo de cura sem o respectivo pagamento, restou caracterizado, em 19 de agosto de 2026, Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, nos termos do item (i) da Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão e do item (i) da Cláusula 8.1.1 do Termo de Securitização, considerando-se antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI ("Vencimento Antecipado Automático");

(d) Em 19 de agosto de 2026, a Securitizadora e o Agente Fiduciário das Debêntures notificaram a Devedora e os Fiadores acerca da ocorrência do Vencimento Antecipado Automático e exigiram o resgate da totalidade das Debêntures, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio da notificação, ou seja, até 24 de agosto de 2026, pelo saldo devedor das Debêntures, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos entre a data do último pagamento e a data do efetivo resgate, sem prejuízo dos Encargos Moratórios, do Prêmio e de quaisquer outros valores devidos nos termos dos Documentos da Operação;

(e) Até a presente data, a Devedora e os Fiadores não promoveram o resgate da totalidade das Debêntures, permanecendo integralmente em aberto os valores vencidos antecipadamente.

(f) também não foram recebidos, nas contas da operação, quaisquer valores devidos a título de pagamento do saldo da parcela de Remuneração e de amortização das Debêntures originalmente prevista para 15 de julho de 2026, cujo pagamento foi postergado para 26 de agosto de 2026 por deliberação da AGT 17/07/2026 (conforme abaixo definida);

(g) Adicionalmente aos inadimplementos pecuniários acima descritos, não foram cumpridas e/ou comprovadas, nas respectivas datas e/ou até a data da presente convocação, as seguintes obrigações assumidas pela Devedora e pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e das deliberações aprovadas na Assembleia Geral de Titulares de CRI instalada e suspensa em 14 de julho de 2026 e retomada em 17 de julho de 2026 ("AGT 17/07/2026" e "Descumprimentos Adicionais", respectivamente):

(g.1) manutenção do Fundo de Reserva no valor mínimo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) até 31 de agosto de 2026 (exclusive), nos termos da Cláusula 4.11.6.1 da Escritura de Emissão;

(g.2) recomposição do Fundo de Reserva até o valor mínimo de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) até 31 de agosto de 2026, nos termos da Cláusula 4.11.6.1 da Escritura de Emissão, não realizado o respectivo aporte;

(g.3) recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(g.4) comprovação, até 31 de agosto de 2026, da realização de aporte de recursos no caixa da Devedora, no montante de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), mediante aporte de capital e/ou mútuo subordinado, devendo, nesta última hipótese, o respectivo instrumento conter cláusula expressa de subordinação integral e irrevogável em relação às obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.1.2 (xxii) da Escritura de Emissão;

(g.5) entrega da notificação assinada pela Devedora e pela Keytrade AG acerca da constituição da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Take or Pay Keytrade, até 31 de agosto de 2026, nos termos da Cláusula 3.2 e do Anexo III.D do Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo, conforme aditado;

(g.6) averbação do 5º (Quinto) Aditamento à Escritura de Emissão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Paranaguá/PR, Curitiba/PR, Pinhais/PR, Cascavel/PR e Rio de Janeiro/RJ, com entrega à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de 1 (uma) via original averbada em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva averbação, nos termos da Cláusula 3.2 do referido aditamento, tendo sido o instrumento averbado somente perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Antonina/PR, e arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná - JUCEPAR;

(g.7) averbação do 3º (Terceiro) Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Paranaguá/PR e Rio de Janeiro/RJ, com a respectiva

entrega das vias, nos termos das Cláusulas 3.1 e 3.1.1.1 do referido aditamento, concluída a averbação apenas perante o Cartório de Antonina/PR;

(g.8) registro do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Curitiba/PR e de Paranaguá/PR, com envio ao Agente Fiduciário das Debêntures de 1 (uma) via devidamente registrada, nos termos das Cláusulas 2.1(a) e (b) do referido instrumento;

(g.9) solicitação e obtenção do registro da Alienação Fiduciária de Ações junto ao escriturador responsável pela custódia das ações de emissão da Devedora, nos termos das Cláusulas 2.1(c), (d) e (e) do referido instrumento;

(g.10) comprovação da averbação do 2º (Segundo) Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, nos termos da Cláusula 2.1.3 do Contrato de Cessão Fiduciária e Sobejo e da Cláusula 6.1.2 (ii) da Escritura de Emissão; e

(g.11) envio da declaração semestral atestando a ocorrência ou não de Eventos de Vencimento Antecipado e confirmando a validade das declarações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, referente ao 1º (primeiro) semestre de 2026, nos termos da Cláusula 7.1 (i) (c) e da Cláusula 6.1.2 (ii) da Escritura de Emissão, apresentada com divergência e pendente de retificação.

(h) Em 27 de agosto de 2026, a Devedora encaminhou à Securitizadora e ao Agente Fiduciário das Debêntures solicitação de convocação de assembleia geral de Titulares dos CRI, apresentando proposta de repactuação das obrigações da operação, nos seguintes termos, conforme por ela redigidos (*"Proposta de Repactuação"*):

"(i) postergação dos saldos de PMTs de agosto para setembro, par e passo com a liquidação de operação ponte;
(ii) postergação dos aportes PPF de agosto para setembro e outubro, par e passo com a liquidação de operação ponte;
(iii) postergação do saldo de R\$ 2,1 milhões em conta escrow de agosto para outubro, par e passo com a liquidação de operação ponte; e
(iv) dilação do prazo para a cessão fiduciária Keytrade para setembro."

(i) Em complemento à Proposta de Repactuação, a Devedora prestou os seguintes esclarecimentos:

"Quanto à "liquidação de ponte", trata-se de uma operação que está sendo conduzida pela FTS Holding, destinada ao atendimento de demandas de investimento do Grupo, bem como a determinados ajustes operacionais e ao reforço de caixa das companhias. A conclusão dessa operação integra o planejamento financeiro considerado no cronograma encaminhado pela Devedora e, por essa razão, alguns desembolsos originalmente previstos para agosto estão sendo reprogramados par e passo com a liquidação da operação de ponte, de forma a compatibilizar os respectivos fluxos de caixa.

Nesse contexto, o cronograma contempla: (i) a postergação dos saldos de PMTs de agosto para setembro; (ii) a postergação dos aportes na PPF de agosto para setembro e outubro; e (iii) a postergação do saldo de aproximadamente R\$ 2,1 milhões mantido em conta escrow, de agosto para outubro, todos vinculados ao mesmo planejamento de liquidez decorrente da conclusão da operação de ponte.

Em relação especificamente aos aportes da PPF, confirmamos que se trata do montante de R\$ 32.000.000,00, originalmente previsto para 31/08, cuja realização será reprogramada entre os meses de setembro e outubro, conforme o cronograma financeiro mencionado acima.

Por fim, quanto à CF Keytrade, a solicitação de dilação do prazo para setembro decorre de providência que depende de análise e retorno do próprio cliente. A solicitação necessária já foi encaminhada à Keytrade, porém o procedimento demanda prazo interno para análise e resposta. Dessa forma, considerando essa dependência de terceiro, faz-se necessária a extensão do prazo para conclusão da pendência ao longo do mês de setembro.”

Assim, convoca-se a referida assembleia, fixada a seguinte **Ordem do Dia**:

- (i) deliberar sobre a Proposta de Repactuação apresentada pela Devedora, com o consequente afastamento do Vencimento Antecipado Automático e de seus efeitos, bem como sobre a não decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, em razão dos Descumprimentos Adicionais;
- (ii) caso não aprovado o item (i) acima, deliberar sobre as providências a serem adotadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário das Debêntures, conforme aplicável, em virtude do Vencimento Antecipado Automático, incluindo, sem limitação, a adoção de medidas judiciais e/ou extrajudiciais para cobrança dos valores devidos, a excussão das garantias da operação, e a prática dos demais atos necessários à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI;
- (iii) caso aprovado o item (i) acima, deliberar sobre a fixação de prazo para o saneamento e a comprovação dos Descumprimentos Adicionais indicados nos itens (g.3), (g.6), (g.7), (g.8), (g.9), (g.10) e (g.11) da consideração preliminar (g) acima, cujos prazos não são objeto da Proposta de Repactuação;
- (iv) autorizar que a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário das Debêntures e as demais partes envolvidas, bem como seus representantes devidamente constituídos, pratiquem e celebrem todos e quaisquer atos e documentos necessários para a consecução dos itens acima, incluindo, sem limitação, a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, caso aplicável.

A Assembleia se instalará com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, conforme cláusula 16.3.6 do Termo de Securitização. As deliberações constantes dos itens (i) a (iv) da Ordem do Dia, para serem aprovadas em primeira convocação, deverão obter votos de titulares que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, nos termos das Cláusulas 16.10 e 16.10.1 do Termo de Securitização.

Na forma da Res. CVM nº 60, a Assembleia será realizada por meio da plataforma eletrônica Microsoft Teams, cujo acesso será disponibilizado àqueles que enviarem por correio eletrônico para ri@reit.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br os documentos que comprovem os poderes de representação dos Titulares ou os documentos que comprovem sua condição de Titulares dos CRI, **até 2 (dois) dias antes da data prevista para sua realização.**

Para os fins acima, serão aceitos como documentos de representação:

- a. **pessoa física** – cópia digitalizada de documento de identidade do Titular de CRI válido com foto. Caso representado por procurador, deverá encaminhar procuração, com firma reconhecida, abono bancário ou assinatura eletrônica, outorgando poderes para sua representação na Assembleia, acompanhada de documento de identidade do procurador.
- b. **pessoa jurídica** – cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), devidamente registrado no órgão competente, acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal. Caso representado por procurador, além dos respectivos documentos indicados, deverá encaminhar procuração, com firma reconhecida, abono bancário ou assinatura eletrônica, outorgando poderes para sua representação na Assembleia, acompanhada de documento de identidade do procurador.
- c. **fundo de investimento** – (i) último regulamento consolidado do fundo; (ii) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação; e (iii) cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal. Caso representado por

procurador, além dos respectivos documentos indicados, deverá encaminhar procuração, com firma reconhecida, abono bancário ou assinatura eletrônica, outorgando poderes para sua representação na Assembleia, acompanhada de documento de identidade do procurador.

Os Titulares de CRI, após devidamente habilitados nos termos deste Edital, poderão exercer seu direito de voto manifestando-se na videoconferência.

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

Qualquer informação acerca das matérias da Ordem do Dia deverá ser solicitada à Reit ou ao Agente Fiduciário, nos e-mails ri@reit.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, respectivamente. Os documentos pertinentes à matéria da Ordem do Dia poderão ser acessados no website <https://www.reit.com.br/>.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2026.

REIT SECURITIZADORA S.A.