

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO 2022

REIT SECURITIZADORA S.A.

(Nova denominação de Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.)

24^a e 25^a Séries da 2^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários
(Relatório de Encerramento)

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2023

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO | 3 |
| 1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA | 4 |
| 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO | 4 |
| 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS..... | 6 |
| 4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE..... | 6 |
| 5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO | 7 |
| 6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS | 7 |
| 7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA | 9 |
| 8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2022 24ª Série..... | 9 |
| 9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2023..... | 10 |
| 10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS..... | 10 |
| 11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS..... | 10 |
| 12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO | 11 |
| 13. VENCIMENTO ANTECIPADO | 11 |
| 14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS | 11 |
| 15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS..... | 11 |
| 16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR..... | 11 |
| 17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO | 11 |
| 18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO | 11 |
| 19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO..... | 12 |
| 20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO | 13 |

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2023.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados

À
REIT SECURITIZADORA S.A.
Rua Visconde de Pirajá, n. 152, sala 301, Ipanema
22.410-000 – Rio de Janeiro – RJ
At.: **Sra. Allane Maria Matos Rocha**
Diretora de Relações com Investidores

Na qualidade de agente fiduciário da 24ª e 25ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da **REIT SECURITIZADORA S.A.**, apresentamos a V.S^{as}. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022), e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações públicas e/ou fornecidas pela Emissora, bem como nos controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos que este relatório se encontra disponível no site “<http://www.gdcdtvm.com.br>” nos termos do artigo 15, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022), e nos demais locais indicados nos termos estabelecidos na emissão.

Atenciosamente,

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077
Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA

| | |
|-------------------------------|---|
| Denominação Comercial: | Reit Securitizadora S.A.. |
| Endereço da Sede: | Rua Visconde de Pirajá, n. 152, sala 301, Ipanema 22.410-000 – Rio de Janeiro – RJ |
| Telefone/Fax: | (21) 2460-0202/ (21) 2460-0219 |
| D.R.I.: | Allane Maria Matos Rocha. |
| CNPJ/ME nº | 13.349.677/0001-81 |
| Situação: | Ativa. |
| Auditor Independente: | Russell Bedford Brasil Auditores Independentes S.S. |
| Atividade Principal: | Securitização de Créditos Imobiliários. |

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

| | |
|-------------------------------|--|
| Título: | Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI. |
| Registro CVM nº: | Dispensada. |
| Código do Ativo na B3: | 24ª Série: 21K0633203 25ª Série: 21K0633546 |
| Códigos ISIN: | 24ª Série: BRREICCRI0G6 25ª Série: BRREICCRI0H4 |
| Situação da Emissão: | Ocorreu o Resgate Total Antecipado em 25 de janeiro de 2023. |
| Situação da Emissora: | Adimplente. |

| | |
|---|--|
| Coordenador Líder: | Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. |
| Créditos Imobiliários Cedidos: | Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores do valor nominal unitário das Debêntures, da atualização monetária das Debêntures, da remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores por força das Debêntures e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| Série: | São as 24ª e 25ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora. |
| Quantidade: | São emitidos 72.000 (setenta e dois mil) CRI, em 2 (duas) séries, sendo 61.000 (sessenta e um mil) da 24 Série, denominados “CRI Sênior” ou “CRI Seniores”, e 11.000 (onze mil) da 25ª Série, denominados “CRI Subordinados”. |
| Data de Emissão: | 10 de novembro de 2021. |
| Prazo e Data de Vencimento: | O prazo de amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados será de 3661 (três mil e seiscentos e sessenta e um) dias, contados da Data de Emissão. Portanto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados vencerão em 19/11/2031. |
| Valor Total da Emissão e Valor Nominal Unitário: | O valor total da Emissão foi de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), de modo que os CRI Seniores e Subordinados possuem individualmente o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data da emissão. |
| Preço Unitário em 30/12/2022: | O preço unitário dos CRIs em 30/12/2022 da 24ª série é de R\$ 1.019,61201900 e da 25ª série de R\$ 1.021,64892170, de acordo com nossos cálculos e nossa interpretação dos termos e condições da emissão, não implicando em compromisso de aceitação por qualquer das partes envolvidas. |
| Preço Unitário em 24/01/2023: | O preço unitário dos CRIs em 24/01/2023 da 24ª série é de R\$ 1.016,69166976 e da 25ª série de R\$ 1.017,59386640, de acordo com nossos cálculos e nossa interpretação dos termos e condições da emissão, não implicando em compromisso de aceitação por qualquer das partes envolvidas. |
| Fundo de Reserva e Fundo de Reserva Adicional: | Os fundos de reserva foram constituídos como garantia dos créditos imobiliários nos seguintes moldes: a) Fundo de Reserva – será formado pelo montante de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) a ser constituído na primeira Data de Integralização mediante transferência de recursos pela Securitizadora |

para a Conta Vinculada, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento de no mínimo uma parcela devida a título de Amortização e Remuneração das Debêntures; e

- b) Fundo de Reserva Adicional – será formado pelo montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), cujos recursos serão mantidos na Conta Centralizadora e liberados à Emissora nos termos previstos na Cláusula 4.22 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Remuneração:

Os CRI farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário atualizado dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do seu efetivo pagamento. A remuneração será paga nas mesmas datas de pagamento das parcelas de amortização, conforme Anexo I, sendo que o primeiro pagamento foi em 17/02/2022, nas seguintes proporções:

- (a) Para os CRI Sênior, de 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e
- (b) Para os CRI Subordinados, de 15% (quinze por cento) ao ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Amortização Programada e Cronograma de Pagamentos:

Os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela será realizada em 17/02/2022.

Multa e Juros Moratórios:

Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Vencimento Antecipado:

Conforme disposto na cláusula 8 do Termo de Securitização.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização do CRI foram utilizados para o pagamento do Preço de Cessão e a constituição das reservas, bem como pagamento das despesas da operação, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE

- (i) Alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Interbulk à Securitizadora, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrado entre a Interbulk, a Emissora e a Securitizadora, em garantia de 39,8% (trinta e nove inteiros e seis décimos por cento) das obrigações garantidas;

- (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das Ações de emissão da Porto Ponta do Félix S.A. de titularidade da FTS Participações Societárias S.A., nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações PPF;
- (iii) Alienação Fiduciária da totalidade das Ações de emissão da Equiplan de titularidade do Valdécio e as ações de emissão da Equiplan de titularidade da FTS representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Equiplan, outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Equiplan;
- (iv) Alienação Fiduciária da totalidade das Ações de emissão da Interbulk de titularidade da FTS e a totalidade das ações de emissão da Interbulk de titularidade da Porto Ponta do Félix S.A., nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Interbulk;
- (v) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (vi) Fundo de Reserva constituído para destinar seus recursos a garantir, durante toda vigência das Debêntures, o pagamento de no mínimo uma parcela mensal de juros remuneratórios e amortização das Debêntures;
- (vii) Fundo de Reserva Adicional será constituído nos termos da Cláusula 4.22 da Escritura de Emissão de Debêntures no montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
- (viii) Fiança (garantia fidejussória) outorgada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombonato e Almir Jorge Bombonato, e pela Interbulk S.A. e FTS Participações Societárias S.A., em garantia das Obrigações Garantidas assumidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (ix) Regime Fiduciário, com conseqüente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97.
- (x) o fundo de liquidez mantido na Conta Centralizadora que será composto pelo montante equivalente ao valor projetado das parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures devidas no período compreendido entre o dia em que houver qualquer transferência de recurso para a Conta Centralizadora e o último dia de fevereiro do ano subsequente.

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 exequíveis e suficientes para arcar com o valor total da emissão atualizado, com base nos seguintes cálculos:

| Acompanhamento | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|----------------------------|-------------------|----------------|--------|------------|
| Razão da Garantia | | | | | | | | | | | | | | |
| Data | Financeiro Devido 24* | Financeiro Devido 25* | SALDO DEVEDOR TOTAL | Fiança | Imóveis | Ações PPF | Ações Equiplan | Ações Interbulk | Fundo de Reserva | Fundo de Reserva Adicional | Fundo de Liquidez | Total Garantia | % | STATUS |
| 30/12/2022 | 62.136.333,16 | 11.238.138,14 | 73.434.471,30 | 72.947.784,68 | 28.695.000,00 | 16.660.505,60 | 14.012.485,75 | 2.300.733,10 | 2.214.560,63 | 16.326.035,82 | 24.087,82 | 153.181.173,38 | 208,6% | SUFICIENTE |
| 24/01/2023 | 62.018.181,86 | 11.193.532,53 | 73.211.724,39 | 72.947.784,68 | 28.695.000,00 | 16.660.505,60 | 14.012.485,75 | 2.300.733,10 | 2.228.595,43 | 16.446.841,63 | - | 153.291.926,17 | 209,4% | SUFICIENTE |

5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS

Fundo de Despesa

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora autorizou, em caráter irrevogável e irretratável, a Emissora a reter do valor a ser integralizado nas Debêntures o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de constituição de um fundo de despesas para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao seu respectivo Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, de forma que a Devedora deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será feita pela Emissora, mensalmente, no 1º Dia Útil de cada mês.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a serem instituídos pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Conforme relatório enviado pela Securitizadora, em 31/12/2022 o saldo do Fundo de Despesa era de R\$ 547.757,82 (quinhentos e quarenta e sete mil setecentos e cinquenta e sete reais e oitenta e dois centavos).

Conforme documento enviado pela Securitizadora em 24/01/2023 o saldo do Fundo de Despesa era de R\$ 552.427,02 (Quinhentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos e vinte e sete reais e dois centavos).

Fundo de Reserva

O fundo de reserva será formado pelo montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) a ser constituído na primeira Data de Integralização mediante retenção na Conta Centralizadora, do valor integralizado nas Debêntures, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento de no mínimo uma parcela devida a título de Amortização e Remuneração das Debêntures.

Conforme relatório enviado pela Securitizadora, em 31/12/2022 o saldo do Fundo de Reserva era de R\$ 2.214.560,63 (dois milhões duzentos e quatorze mil quinhentos e sessenta reais e sessenta e três centavos).

Conforme documento enviado pela Securitizadora em 24/01/2023 o saldo do Fundo de Reserva era de R\$ 2.228.595,43 (Dois milhões duzentos e vinte e oito mil e quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e três centavos).

Fundo de Reserva Adicional

O fundo de reserva adicional será formado pelo montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), cujos recursos serão mantidos na Conta Vinculada e liberados à Emissora nos termos previstos na Cláusula 4.22 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Conforme relatório enviado pela Securitizadora, em 31/12/2021 o saldo do Fundo de Reserva Adicional era de R\$ 16.326.035,82 (dezesseis milhões trezentos e vinte e seis mil trinta e cinco reais e oitenta e dois centavos).

Conforme documento enviado pela Securitizadora em 24/01/2023 o saldo do Fundo de Reserva Adicional era de R\$ 16.446.841,63 (Dezesseis milhões e quatrocentos e quarenta e seis mil e oitocentos e quarenta e um reais e sessenta e três centavos).

Fundo de Liquidez

O fundo de liquidez mantido na Conta Centralizadora que será composto pelo montante equivalente ao valor projetado das parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures devidas no período compreendido entre o dia em que houver qualquer transferência de recurso para a Conta Centralizadora e o último dia de fevereiro do ano subsequente.

Conforme relatório enviado pela Securitizadora, em 31/12/2022 o saldo do Fundo de Liquidez era de R\$ 24.087,82 (vinte e quatro mil oitenta e sete reais e oitenta e dois centavos).

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

| Em 31/12/2022: | Quantidade de CRIs 24ª Serie | Quantidade de CRIs 25ª Serie |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Quantidade emitida | 61.000 | 11.000 |
| Quantidade em circulação: | 61.000 | 11.000 |
| Saldo cancelado no período: | - | - |
| Total em Tesouraria: | - | - |
| Total Cancelado: | - | - |

| Em 24/01/2023: | Quantidade de CRIs 24ª Serie | Quantidade de CRIs 25ª Serie |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Quantidade emitida | 61.000 | 11.000 |
| Quantidade em circulação: | 61.000 | 11.000 |
| Saldo cancelado no período: | - | - |
| Total em Tesouraria: | - | - |
| Total Cancelado: | - | - |

8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2022

24ª Série

| DATA | EVENTO |
|-------------|-------------------------------|
| 19/01/2022 | Juros Unitários |
| 17/02/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 17/03/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 20/04/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 18/05/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 20/06/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 19/07/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 17/08/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 19/09/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 19/10/2022 | Amortização e Juros Unitários |

| | |
|------------|-------------------------------|
| 18/11/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 19/12/2022 | Amortização e Juros Unitários |

25ª Série

| DATA | EVENTO |
|-------------|-------------------------------|
| 19/01/2022 | Juros Unitários |
| 17/02/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 17/03/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 20/04/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 18/05/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 20/06/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 19/07/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 17/08/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 19/09/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 19/10/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 18/11/2022 | Amortização e Juros Unitários |
| 19/12/2022 | Amortização e Juros Unitários |

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2023

24ª Série

| DATA | EVENTO |
|-------------|-----------------------------------|
| 18/01/2023 | Amortização e Juros Unitários (*) |
| 25/01/2023 | Liquidação Total Antecipada (*) |

(*) Eventos já liquidados.

25ª Série

| DATA | EVENTO |
|-------------|-----------------------------------|
| 18/01/2023 | Amortização e Juros Unitários (*) |
| 25/01/2023 | Liquidação Total Antecipada (*) |

(*) Eventos já liquidados.

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2022 ocorreram alterações estatutárias. A cópia com inteiro teor das atas se encontra à disposição no site <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, bem como na sede do Agente Fiduciário e na Emissora, e por não possuir efeitos relevantes para os titulares desta emissão, conforme o entendimento deste Agente Fiduciário, ela não está disponível em nossa página na rede mundial de computadores.

11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2022 houveram 02 (duas) Assembleias de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referente à 24ª e 25ª Séries da presente Emissão. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gdcdtvm.com.br>.

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2022 houve 01 (um) aditamento ao Termo de Securitização referente à 24ª e 25ª Séries da presente Emissão. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gcdtvm.com.br>.

13. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não aplicável, pois ocorreu o Resgate Total Antecipado dos ativos em 25/01/2023.

14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Não Aplicável.

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

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. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa à prestação obrigatória de informações.

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR

A Emissora cumpriu com as demais obrigações assumidas no Termo de Securitização, tendo enviado ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às obrigações assumidas.

17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO

A Emissora informa que se submete a uma série de regras e compromissos atrelados a esta emissão. Acompanhamento e monitoramento das obrigações contratuais e regulamentares do devedor da emissão (Custodia dos instrumentos que formalizam os créditos mobiliários cedidos, validação do saldo Devedor e dos instrumentos através de Auditoria contratada, Acompanhamento e controle dos créditos imobiliários recebidos), desta forma, é possível assegurar a existência e integridade do lastro da emissão.

O Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual defeito, inconsistência ou omissão contidos nos procedimentos adotados pela Emissora.

18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO

A Emissora contratou, no âmbito da Emissão, instituição custodiante para realizar a custódia do documento que representa o lastro da emissão, nos termos e normas aplicáveis, conforme declaração do emissor e da instituição custodiante no âmbito do termo de securitização. Assim, a Emissora entende que dessa forma, adotou o procedimento correto para assegurar a existência e a integridade do lastro dos valores mobiliários,

ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a Emissão bem como para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a Emissão, não sejam cedidos a terceiros.

O Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual defeito, inconsistência ou omissão contidos nos procedimentos adotados pela Emissora.

19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2022 nas seguintes emissões:

| 10ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. | |
|--|---|
| Valor da Emissão: | O valor total da Emissão foi de 30.750.000,00 (trinta milhões setecentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão. |
| Quantidade: | Sendo emitidos 100 (cem) CRIs. |
| Prazo de Vencimento: | 27 de junho de 2025 |
| Taxa de Juros: | A taxa de juros efetiva aplicável ao CRI é de 10,00% a. a. (dez por cento) ao ano. |
| Espécie e garantias envolvidas: | (A) Alienação Fiduciária dos Imóveis Ilha do Sol; (B) Alienação Fiduciária Fortaleza; (C) Fundo de Garantia; (D) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (E) Fiança; e (F) Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei no 9.514/97. |
| Inadimplemento no período: | Não há. |

| 16ª E 17ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. | |
|---|---|
| Valor da Emissão: | O valor total da Emissão foi de R\$ 22.263.581,67 (vinte e dois milhões duzentos e sessenta e três mil quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e sete centavos), na Data de Emissão. |
| Quantidade: | São emitidos 889 (oitocentos e oitenta e nove) CRI, em 2 (duas) séries, sendo 806 (oitocentos e seis) da 16ª Série e 83 (oitenta e três) da 17ª Série. |
| Prazo de Vencimento: | 20 de setembro de 2028. |
| Taxa de Juros: | (a) Para os CRI da 16ª Série da 2ª Emissão, 10,5% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base de 360 dias; e (b) Para os CRI da 17ª Série da 2ª Emissão, de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano base de 360 dias. |
| 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; |

| | |
|----------------------------|---|
| | <p>IV. Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pelos sócios dos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;</p> <p>V. Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;</p> <p>VI. Reserva de liquidez no valor de R\$ 616.106,90 (seiscentos e dezesseis mil cento e seis reais e noventa centavos), outorgada pelos Devedores e pela Cedente Vendas à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;</p> <p>VII. Aval prestado pelos Avalistas à Emissora, estabelecida por meio das CCBs e no Contrato de Cessão Vendas;</p> <p>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</p> <p>IX. Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97.</p> |
| Inadimplemento no período: | Não há. |

| 20ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. | |
|--|---|
| Valor da Emissão: | O valor total da Emissão foi de R\$ 41.769.805,00, na Data de Emissão. |
| Quantidade: | São emitidos 41.769 CRI. |
| Prazo de Vencimento: | 17 de março de 2036. |
| Taxa de Juros: | IPCA mais 9% ao ano. |
| Espécie e garantias envolvidas: | Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CRI, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Fiança, pela Coobrigação e pela Alienação Fiduciária de Ações. |
| Inadimplemento no período: | Não há. |

20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRIs 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 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022).

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2023.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077

Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br