

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**EXERCÍCIO 2023**

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

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

10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

**GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.**

AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2024

## ÍNDICE

<b>CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA</b> .....	<b>4</b>
<b>2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS</b> .....	<b>7</b>
<b>4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE</b> .....	<b>7</b>
<b>5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO</b> .....	<b>8</b>
<b>6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS</b> .....	<b>8</b>
<b>7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA</b> .....	<b>9</b>
<b>8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2023</b> .....	<b>9</b>
<b>9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2024</b> .....	<b>9</b>
<b>10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS</b> .....	<b>10</b>
<b>11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS</b> .....	<b>10</b>
<b>12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO</b> .....	<b>10</b>
<b>13. VENCIMENTO ANTECIPADO</b> .....	<b>10</b>
<b>14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS</b> .....	<b>10</b>
<b>15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS</b> .....	<b>10</b>
<b>16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR</b> .....	<b>10</b>
<b>17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO</b> .....	<b>11</b>
<b>18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO</b> .....	<b>11</b>
<b>19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO</b> .....	<b>11</b>
<b>20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO</b> .....	<b>13</b>

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.

**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 10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da **REIT SECURITIZADORA S.A.**, apresentamos a V. S<sup>as</sup>. 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 (conforme posteriormente alterada), 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.gcdtvm.com.br>” nos termos do artigo 15, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (conforme posteriormente alterada), 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 / (21) 3269-2077  
Ouvidoria: 0800-022-3062  
E-mail: [gdc@gcdtvm.com.br](mailto:gdc@gcdtvm.com.br)

## 1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Reit Securitizadora S.A..
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Visconde de Pirajá, n. 152, sala 301, Ipanema 22.410-000 – Rio de Janeiro – RJ
<b>Telefone/Fax:</b>	(21) 2460-0200/ (21) 2460-0219.
<b>D.R.I.:</b>	Allane Maria Matos Rocha.
<b>CNPJ/ME nº</b>	13.349.677/0001-81.
<b>Situação:</b>	Ativa.
<b>Auditor Independente:</b>	Davi & Corrêa Auditores Independentes.
<b>Atividade Principal:</b>	Securitização de Créditos Imobiliários.

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

<b>Título:</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
<b>Registro CVM nº:</b>	Dispensada.
<b>Código do Ativo na B3:</b>	17A0908726.
<b>Códigos ISIN:</b>	BRREICCRI050.
<b>Situação da Emissão:</b>	Ativa.
<b>Situação da Emissora:</b>	Inadimplente.

<b>Coordenador Líder:</b>	SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.
<b>Créditos Imobiliários Cedidos:</b>	Montante dos créditos imobiliários decorrentes da PCV MASTER, devidos a partir da Data Base (inclusive), conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, incluindo todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelo Devedor em virtude da referida PCV MASTER, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros. Despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na PCV Master.
<b>Série:</b>	10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
<b>Quantidade:</b>	Foram emitidos 100 (cem) CRIs.
<b>Data de Emissão:</b>	27 de janeiro de 2017.
<b>Prazo e Data de Vencimento:</b>	O prazo de amortização dos CRI será até o dia em 27/06/2025.
<b>Valor Total da Emissão e Valor Nominal Unitário:</b>	O valor total da Emissão foi de R\$ 30.750.000,00 (trinta milhões, setecentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão.
<b>Preço Unitário em 31/12/2023:</b>	O preço unitário dos CRIs em 31/12/2023 é de R\$ 383.018,92926588, 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.
<b>Remuneração:</b>	A taxa de juros efetiva aplicável ao CRI é de 10,00% (dez por cento) ao ano, calculado conforme o disposto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização
<b>Amortização Programada e Cronograma de Pagamentos:</b>	Mensal, conforme Anexo I do 4º Aditamento ao Termo de Securitização.
<b>Amortização Extraordinária:</b>	Na hipótese de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, a qualquer título, ou de a Cedente recomprar da Emissora a totalidade dos Créditos Imobiliários ou, ainda, na hipótese de eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI.

**Multa e Juros  
Moratórios:**

Caso a Emissora atrase o pagamento, utilizando recursos do Patrimônio Separado, de quaisquer das remunerações, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**Vencimento  
Antecipado:**

Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças:

(a) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;

(b) o Devedor e/ou a Cedente, conforme o caso, deixe de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, assumida na PCV MASTER e no Contrato de Cessão e não sane tal descumprimento no prazo de 30 (trinta) dias, e ainda, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, para as obrigações não pecuniárias, a contar do recebimento de notificação encaminhada pelo Cessionário nesse sentido;

(c) se o Devedor e/ou os Fiadores sofrerem protesto de título(s) ou forem inscritos em qualquer cadastro de órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, em razão do inadimplemento de obrigação cujo valor individual ou em conjunto seja igualou superior a 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pelo Devedor e/ou pelos Fiadores ao Cessionário no prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pelo Cessionário, ou ainda, se o valor dos títulos protestados for objeto de sustação judicial ou depósito em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos de sua ocorrência;

(d) se o Devedor e/ou os Fiadores forem inscritos no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF, ou, ainda, constem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou em conjunto seja igualou superior a 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI, que a critério do Cessionário, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da operação, sem que a justificativa para tal apontamento tenha sido apresentada pelo Devedor e/ou pelos Fiadores ao Cessionário prazo de 15 (quinze) dias contados de sua ciência do referido fato e aceita pelo Cessionário ou, ainda, se o valor dos apontamentos for objeto de processo judicial ou depósito em juízo, que determine a suspensão da exigibilidade do crédito em questão;

(e) propositura de qualquer medida judicial ou extrajudicial em face do Devedor e/ou dos Fiadores, cujo valor individual ou em conjunto seja igualou superior a 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI, sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada pelo Devedor e/ou pelos Fiadores ao Cessionário no prazo de 15 (quinze dias) contados de sua ciência do referido fato e aceita pelo Cessionário;

(f) não cumprimento de qualquer decisão final e irrecorrível contra o Devedor e/ou contra os Fiadores em valor unitário ou agregado superior a 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI;

(g) alterações na estrutura societária do Devedor ou do Cedente, sem expressa anuência prévia do Cessionário, quando aplicável, como, por exemplo, redução do capital social, transferência do controle societário direto ou indireto a terceiro alheio a esta operação, incorporação, fusão, cisão ou transferência de ativos para outra sociedade que importe em redução na capacidade do Devedor de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, ficando desde logo ressalvada e expressamente admitida eventual aquisição pela T &H da participação societária detida pelo Interveniente Anuente no capital social da Cedente;

(h) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelo Devedor, Cedente e/ou pelos Fiadores, quando aplicável;

(i) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência do Devedor, Cedente e/ou dos Fiadores, quando aplicável;

(j) caso quaisquer das Garantias previstas neste Contrato de Cessão não sejam devidamente registradas e/ou formalizadas nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de Garantias e no presente Contrato de Cessão;

(k) caso não haja o reforço de quaisquer Garantias e/ou caso haja inadimplemento em quaisquer dos instrumentos de Garantia, nos prazos, nos termos, e nas hipóteses previstas nos respectivos instrumentos de Garantias, conforme aplicável; e

(l) Na hipótese de o Devedor descumprir a obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários e a Cedente e/ou os Fiadores não cobrirem com recursos próprios os valores necessários para cumprimento das Obrigações Garantidas, a PCV MASTER será rescindida e haverá o consequente Vencimento Antecipado dos demais Documentos da Operação.

### **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, conforme informado pela Emissora.

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

São constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão:

- (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.

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									
MÊS	SALDO DEVEDOR	Recebíveis	Direitos Crêditórios (vencer ou vencido)	Imovel	PCV Master	PCV Garantia	Total Garantia	%	STATUS
31/dez/23	38.301.892,93	272.197,87	52.875.948,87	57.260.212,21	30.750.000,00	19.888.800,00	161.047.158,95	420,47%	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 Garantia

Fundo de garantia a ser constituído na Conta do Regime Fiduciário, no valor total de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), a ser composto com os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários, excedentes ao pagamento das PMTs mensais do CRI, que poderá ser utilizado pela Emissora para pagamento das parcelas dos CRI, de juros e amortização, incluindo encargos, eventualmente inadimplidas. Para a constituição do referido fundo deverá ser retido pela Emissora (ou aportado pela Cedente na Conta do Regime Fiduciário, mensalmente, em caso de insuficiência de recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários, conforme o caso), a partir do 6º mês, inclusive, contado do pagamento da 1ª parcela dos CRI repactuada, o valor mínimo correspondente a 20% (vinte por cento) da última PMT dos CRI paga, até o atingimento do valor total do Fundo de Garantia.

Conforme relatório enviado pela Securitizadora, em 31/12/2023 o saldo do Fundo de Garantia era de R\$ 0,00 (zero reais).

Fundo de Obras

Valor que reflete o CAPEX para o empreendimento “Hard Rock Ilha do Sol” em agosto de 2020, de acordo com relatório enviado pela VCI em 19 de agosto de 2020. Serão considerados nesse valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) todos os recursos disponíveis para obra, estando tais recursos depositados na conta vinculada da operação do CRI ou sendo um recurso relativo a outros financiamentos obtidos pelo empreendimento – independente da liberação do financiamento aprovado ser imediata ou gradativa mediante avanços na obra – e todos os recursos já aportados na obra a partir de agosto de 2020. Com isso, quando o valor disponível para obra, incluindo financiamentos aprovados, independente da conta na qual se encontra ou a qual operação se refere, acrescido do valor já investido na obra a partir de agosto de 2020, for maior ou igual a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões), todo o excedente será utilizado para amortização do CRI.

Conforme informado pela Emissora, o Fundo de Obras foi encerrado em 2021.



## 7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 31/12/2023	Quantidade de CRIs
Quantidade emitida	100
Quantidade em circulação (B3):	100
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

## 8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2023

DATA	EVENTO
10/01/2023	Amortização Extraordinária
27/01/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
27/02/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
27/03/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
27/04/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
27/05/2023	Juros Remuneratórios
01/06/2023	Pagamento Total da Parcela Atrasada de Amortização de Maio/2023
27/06/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
27/07/2023	Juros Remuneratórios
30/08/2023	Pagamento Parcial da Parcela Atrasada de Amortização de Julho/2023
28/09/2023	Pagamento Total da Parcela Atrasada de Juros Remuneratórios de Agosto/2023
13/11/2023	Pagamento Total da Parcela Atrasada de Juros Remuneratórios de Setembro/2023
13/12/2023	Pagamento Total da Parcela Atrasada de Juros Remuneratórios de Outubro/2023

## 9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2024

DATA	EVENTO
04/01/2023	Pagamento Total da Parcela Atrasada de Juros Remuneratórios de Novembro/2023 e Dezembro/2023 (*)
27/01/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios (**)
27/02/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios (**)
27/03/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios (**)
27/04/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios (**)
27/05/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios
27/06/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios
27/07/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios
27/08/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios
27/09/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios
27/10/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios

27/11/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios
27/12/2023	Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios

(\*) Eventos já liquidados.

(\*\*) Eventos não liquidados.

## 10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2023 ocorreram alterações estatutárias. A cópia com inteiro teor das atas se encontra à disposição na sede do Agente Fiduciário e na Emissora.

## 11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2023 houveram Assembleias de Titulares dos Certificados referente à 10ª Série da presente Emissão. A cópia com inteiro teor das atas se encontram à disposição no site <http://www.gdcdtvm.com.br/>.

## 12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2023, não houve aditamento ao Termo de Securitização referente à 10ª Série da presente Emissão.

## 13. VENCIMENTO ANTECIPADO

Ocorreram eventos de vencimento antecipado dos CRI. Não obstante, os titulares detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação concederam *waiver* aos descumprimentos verificados, em sede de assembleias de titulares de CRI, cujas atas encontram-se disponíveis no website da Securitizadora ([www.reit.net.br](http://www.reit.net.br)) e deste agente fiduciário (<http://www.gdcdtvm.com.br/>). A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

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

Não há indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais.

## 15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

A Emissora enviou a declaração de adimplência relativa à prestação obrigatória de informações, bem como 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.

## 16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR

A Emissora cumpriu com as suas outras obrigações assumidas no Termo de Securitização e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora.

Adicionalmente, informamos que a Emissora não encaminhou, até o momento, o documento da Devedora abaixo listado em virtude do seu prazo legal para envio:

- i. Demonstrações Financeiras da Fiadora Pessoa Jurídica completa, referente ao ano de 2023, acompanhadas de relatório dos auditores independentes. (Prazo final para envio até o dia 30/04/24).

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

A Emissora informou que (i) desde a assinatura do Termo de Securitização, as obrigações assumidas nos instrumentos da Emissão, de natureza pecuniária e não pecuniária, encontram-se adimplidas, inexistindo obrigação pecuniária a ser cumprida pela Securitizadora; e (ii) a Emissora submete-se a uma série de regras e compromissos atrelados a referida Emissão, acompanhando e monitorando o cumprimento das obrigações contratuais e regulamentares do devedor da emissão (a exemplo da custódia dos instrumentos que formalizam os créditos mobiliários cedidos, da validação do saldo Devedor e dos instrumentos através de auditoria contratada, do acompanhamento e controle dos créditos imobiliários recebidos, etc.) razão pela qual 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 de ciência emitida pela emissora e pela instituição custodiante no âmbito do termo de securitização. Assim, a Emissora entende que dessa forma, adotou todos os procedimentos corretos 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 2023 nas seguintes emissões:

<b>16ª E 17ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>	
Valor da Emissão:	O valor total da Emissão foi de 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, a ser

	<p>acrescida de prêmio de 1% ao ano, a ser pago aos Titulares de CRI Sênior em bases mensais, exclusivamente durante os meses de Agosto de 2023 a Janeiro de 2025 (“Prêmio de Repactuação”); e</p> <p>(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.</p>
Espécie e garantias envolvidas:	<p>I. Coobrigação dos Devedores e da Cedente Vendas em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplimento dos Créditos Imobiliários Vendas;</p> <p>II. Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados;</p> <p>III. Hipoteca outorgada pelo Devedor SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca;</p> <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 conseqüente 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.

**28ª 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\$ 10.120.000,00 (dez milhões cento e vinte mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade:	São emitidos 10.120 (dez mil cento e vinte) CRIs.
Prazo de Vencimento:	17 de março de 2036.
Taxa de Juros:	IPCA + 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 (conforme posteriormente alterada).

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.

### **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 / (21) 3269-2077  
Ouvidoria: 0800-022-3062  
E-mail: [gdc@gdcdtvm.com.br](mailto:gdc@gdcdtvm.com.br)