

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

**REIT SECURITIZADORA S.A.**

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

20<sup>a</sup> e 28<sup>a</sup> Séries da 2<sup>a</sup> 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>7</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>8</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 DE 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>11</b>
<b>15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS</b> .....	<b>11</b>
<b>16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR</b> .....	<b>11</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>12</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 20ª e 28ª Séries 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.gdcdtvm.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@gdcdtvm.com.br](mailto:gdc@gdcdtvm.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/MF 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>	20ª Série: 21C0640785 28ª Série: 23I1732112
<b>Códigos ISIN:</b>	20ª Série: BRREICCRI0C5. 28ª Série: BRREICCRI0K8
<b>Situação da Emissão:</b>	Ativa.
<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente.

<b>Coordenador Líder:</b>	20ª Série: H.COMMCOR Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.. 28ª Série: Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores
<b>Instituição Custodiante:</b>	GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., qualificada, para a CCI Locação e CCI Debênture I, e Planner Corretora De Valores S.A para a CCI Debênture II.
<b>Créditos Imobiliários:</b>	Significa os Créditos Imobiliários Debêntures e os Créditos Imobiliários Locação, quando mencionados em conjunto;  Créditos Imobiliários Debêntures: Significa os créditos imobiliários oriundos da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures, Atualização Monetária e dos Encargos Moratórios (conforme termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures); e  Créditos Imobiliários Locação: Significa a totalidade dos aluguéis mensais, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela SAP em virtude do pagamento dos aluguéis, nos termos do Contrato de Locação SAP, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação SAP.
<b>Séries:</b>	20ª Série e 28ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
<b>Quantidade:</b>	20ª Série: 41.769 (quarenta e um mil setecentos e sessenta e nove). 28ª Série: 10.120 (dez mil cento e vinte).
<b>Data de Emissão:</b>	20ª Série: 17 de março de 2021. 28ª Série: 06 de outubro de 2023.
<b>Prazo e Data de Vencimento:</b>	20ª Série: 17 de março de 2036. 28ª Série: 17 de março de 2036.
<b>Forma:</b>	Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;
<b>Valor Total da Emissão:</b>	O Valor Total da Emissão será de R\$ 51.889.805,00 (cinquenta e um milhões oitocentos e oitenta e nove mil oitocentos e cinco reais) na Data de Emissão dos CRI 28ª Série, sendo que o Valor Total dos CRI 20ª Série será de R\$ 41.769.805,00 (quarenta e um milhões setecentos e sessenta e nove mil oitocentos e cinco reais), na Data de Emissão dos CRI 20ª Série e o Valor Total dos CRI 28ª Série será de

R\$ 10.120.000,00 (dez milhões cento e vinte mil reais), na Data de Emissão dos CRI 28ª Série.

**Valor Nominal Unitário:** 20ª Série: R\$ 1.000,01927266.  
28ª Série: R\$ 1.000,00.

**Preço Unitário em 29/12/2023:** 20ª Série: R\$ 820,39896114.  
28ª Série: R\$ 996,51818552.

**Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA mensalmente, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por úteis corridos, desde a 1ª (primeira) Data de Integralização até a Data de Vencimento.

**Remuneração:** Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2 e 5.3 deste Termo de Securitização.

**Amortização Programada:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de recompra antecipada dos CRI e da Amortização Extraordinária Obrigatória, os CRI serão amortizados nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I do Termo de Securitização.

**Pagamento da Remuneração** Conforme a tabela I do Termo de Securitização.

**Amortização Extraordinária dos CRI:** Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada nos casos de:

- (i) Amortização Extraordinária Obrigatória; ou
- (ii) ocorrência de um Evento de Recompra Antecipada dos CRI.

No caso de pagamento antecipado parcial dos Créditos Imobiliários, os CRI serão amortizados parcialmente no montante dos Créditos Imobiliários que venham a ser recebidos pela Emissora para a realização da amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI.

**Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários:**

Conforme disposto na cláusula 7.1 do Termo de Securitização.

### **3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS**

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização do CRI foram utilizados para a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das reservas, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

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

- (i) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios outorgada pela SPE Voe XAP e Socicam Administração, Projetos e Representações LTDA à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das Ações de emissão da SPE Voe Xap de titularidade da SAP e da SIP, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- (iii) Coobrigação outorgada pela SPE Voe Xap em garantia da totalidade dos Créditos Imobiliários Locação representados integralmente pela CCI Locação, nos termos do Contrato de Cessão;
- (iv) Fiança (garantia fidejussória) outorgada pelo Sr. José Maria Lima de Freitas e pela Socicam Administração, Projetos e Representações LTDA, FMFS Participações e Empreendimentos LTDA e Socicam Infraestrutura e Participações LTDA em garantia das Obrigações Garantidas assumidas pela Emissora, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão;
- (v) Fundo de Reserva CRI constituído para destinar seus recursos a garantir, durante toda a vigência das Debêntures, o pagamento das parcelas mensais do CRI;
- (vi) 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 quanto a Razão Garantia calculado pela Emissora, com base nos seguintes cálculos:

Mês	Direitos Creditórios	Próxima Parcela de Atualização 20ª Série	Próxima Parcela de Atualização 28ª Série	Próxima Parcela de Atualização Total	Status
29/12/2023	R\$ 1.333.237,10	R\$ 333.832,07	R\$ 114.336,11	R\$ 448.168,18	297% <b>SUFICIENTE</b>

### **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 Reserva CRI

Conforme previsto no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora reterá do pagamento da primeira parcela da integralização das Debêntures o montante de R\$ 2.618.382,08 (dois milhões seiscentos e dezoito mil trezentos e oitenta e dois reais e oito centavos), que será destinado para formação de um fundo de reserva, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais dos CRI. Até o adimplemento da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva CRI, apurado mensalmente na Data de Verificação, deverá sempre corresponder: (i) à R\$ 2.618.382,08 (dois milhões seiscentos e dezoito mil trezentos e oitenta e dois reais e oito centavos), até o 19º (decimo nono) mês contados da Data de Emissão dos CRI 20ª Série (inclusive); e (ii) após o 19º (decimo nono) mês contados da Data de Emissão dos CRI 20ª Série (exclusive), montante ao equivalente à 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas de juros remuneratórios, atualização monetária e principal dos CRI. O Fundo de reserva CRI poderá ser utilizado exclusivamente para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos dos CRI e demais despesas do Patrimônio Separado. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente liquidados os CRI e quitadas todas as Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva CRI será apurado mensalmente na Data de Verificação, e (i) caso o montante do Fundo de Reserva CRI esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas pela Cedente, deverá ser recomposto pela Cedente e/ou pelos Fiadores no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto; e (ii) caso o montante do Fundo de Reserva CRI esteja superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para a conta corrente nº 22661-4 da agência 1536 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do excedente.

Os recursos depositados no Fundo de Reserva CRI serão aplicados nos Investimentos Permitidos e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Reserva CRI.

Conforme relatório mensal enviado pela Securitizadora, em 31/12/2023 o saldo do Fundo de Reserva CRI era de R\$ 2.717.079,35 (dois milhões setecentos e dezessete mil e setenta e nove reais e trinta e cinco centavos) e está enquadrado em relação ao saldo mínimo do Fundo de Reserva CRI.

## **7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA**

<b>Em 31/12/2023:</b>	<b>Quantidade de CRIs 20ª Serie</b>
Quantidade emitida	41.769
Quantidade em circulação (B3):	35.891
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

<b>Em 31/12/2023:</b>	<b>Quantidade de CRIs 28ª Serie</b>
Quantidade emitida	10.120
Quantidade em circulação (B3):	10.120
Saldo cancelado no período:	-

Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

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

20ª Série:

DATA	EVENTO
17/01/2023	Amortização Extraordinário, Amortização e Juros Remuneratórios
17/02/2023	Recompra Antecipada, Ajuste de Cessão, Amortização e Juros Remuneratórios
17/03/2023	Ajuste de Cessão, Amortização e Juros Remuneratórios
17/04/2023	Ajuste de Cessão, Amortização e Juros Remuneratórios
17/05/2023	Recompra Antecipada, Ajuste de Cessão, Amortização e Juros Remuneratórios
17/06/2023	Ajuste de Cessão, Amortização e Juros Remuneratórios
17/07/2023	Ajuste de Cessão, Amortização e Juros Remuneratórios
17/08/2023	Recompra Antecipada, Amortização e Juros Remuneratórios
17/09/2023	Ajuste de Cessão, Amortização e Juros Remuneratórios
17/10/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
17/11/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
18/12/2023	Amortização e Juros Remuneratórios

28ª Série:

DATA	EVENTO
23/10/2023	Amortização Extraordinária
17/11/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
18/12/2023	Amortização e Juros Remuneratórios

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

20ª Série:

DATA	EVENTO
17/01/2024	Amortização e Juros Remuneratórios (*)
19/02/2024	Amortização e Juros Remuneratórios (*)
18/03/2024	Amortização e Juros Remuneratórios (*)
17/04/2024	Amortização e Juros Remuneratórios (*)
17/05/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/06/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/07/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
19/08/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/09/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/10/2024	Amortização e Juros Remuneratórios

18/11/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/12/2024	Amortização e Juros Remuneratórios

(\*) Eventos já liquidados.

28ª Série:

DATA	EVENTO
17/01/2024	Amortização e Juros Remuneratórios (*)
19/02/2024	Amortização e Juros Remuneratórios (*)
18/03/2024	Amortização e Juros Remuneratórios (*)
17/04/2024	Amortização e Juros Remuneratórios (*)
17/05/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/06/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/07/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
19/08/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/09/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/10/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
18/11/2024	Amortização e Juros Remuneratórios
17/12/2024	Amortização e Juros Remuneratórios

(\*) Eventos já liquidados.

## 10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2023 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.

## 11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2023 ocorreram Assembleias de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referente à 20ª Série da presente Emissão. A cópia com inteiro teor das atas se encontram à disposição no Agente Fiduciário e em seu site <http://www.gdcdivm.com.br/>.

## 12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2023 ocorreram aditamentos ao Termo de Securitização referente à 20ª e 28ª Séries da presente Emissão. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gdcdivm.com.br/>.

## 13. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não tivemos conhecimento acerca da ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados no Termo de Securitização que pudessem tornar a emissão antecipadamente vencida no exercício de 2023. 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 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 suas outras obrigações de prestação de informações periódicas, 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, os documentos das Devedoras abaixo listados em virtude dos seus prazos legais para envio:

- i. Demonstrações Financeiras dos Fiadores Pessoa Jurídica completas, referente ao ano de 2023, acompanhadas de relatório dos auditores independentes; (Prazo final para envio até o dia 30/04/24).
- ii. Declaração Anual de Imposto de Renda do Ano-Calendarário 2023 dos Fiadores Pessoa Física acompanhadas, quando da existência de bens imóveis, de suas matrículas. (Prazo final para envio até o dia 31/05/24).

## **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 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>10ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>	
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:	Inadimplente.

<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 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 (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;

	<ul style="list-style-type: none"><li>II. Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados;</li><li>III. Hipoteca outorgada pelo Devedor SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca;</li><li>IV. Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pelos sócios dos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;</li><li>V. Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;</li><li>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;</li><li>VII. Aval prestado pelos Avalistas à Emissora, estabelecida por meio das CCBs e no Contrato de Cessão Vendas;</li><li>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</li><li>IX. Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97.</li></ul>
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