

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME n.º 13.349.677/0001-81

NIRE 33.3.00303677

TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 11ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A (“AGT”, “CRI” E “SECURITIZADORA”, RESPECTIVAMENTE), NÃO INSTALADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2021.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 22 dias do mês de setembro do ano de 2021, às 14:00h, em primeira convocação, através da plataforma eletrônica Microsoft Teams, sendo o acesso disponibilizado individualmente aos titulares devidamente habilitados dos CRI e ao Agente Fiduciário, conforme abaixo definido, por correio eletrônico, conforme previsto pela Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“Instrução CVM 625”), cujo *link* de acesso consta do Anexo I da presente Ata.

2. **PRESEÇA:** Inexistiu a participação de quaisquer titulares dos CRI na referida AGT e consequentemente na plataforma eletrônica (*Microsoft Teams*); (ii) presente a representante da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) representantes da Securitizadora.

3. **CONVOCAÇÃO:** Edital de 1ª Convocação publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro nos dias 02,03 e 08 de setembro de 2021 e no jornal Monitor Mercantil, nos dias 02,03 e 08 de setembro de 2021, nos termos da cláusula 10.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos CRI da 11ª série da 2ª Emissão da Securitizadora (“Termo de Securitização”).

4. **MESA:** Presidente da mesa: Bruno Patrício Braga do Rio; Secretária: Bárbara Fender.

5. **ORDEM DO DIA:**

Foi convocada a presente AGT para que os Titulares dos CRI deliberem, dentre outros pontos, sobre a repactuação proposta pelas Cedentes nos moldes do item (i) da Ordem do Dia, abaixo:

(i.i) Aprovar a substituição do índice de atualização monetária dos CRI, o IGP-M, pelo IPCA, a partir da data em que for comprovada (inclusive), pelas Cedentes, a prenotação no cartório de registro de imóveis competente, da Alienação Fiduciária Adicional (conforme Ordem do Dia, item “ii” abaixo), com a consequente alteração das cláusulas 1.1, 4.1 (o), 4.1.3.2 e 4.1.3.2.1 do TS, para refletir eventual aprovação:

(i.i.i) Aprovado o item (i.i) da Ordem do Dia, as Cedentes terão o prazo de 15 dias corridos, contados da deliberação nessa AGT, para o envio dos documentos obrigatórios para a constituição da Alienação Fiduciária Adicional, a serem definidos na AGT. Findo o referido prazo, caso seja verificado pelo Agente Fiduciário ausência justificada de algum documento ou a necessidade de sua alteração, excepcionalmente, a Reit terá a prerrogativa exclusiva de renovar, uma vez, o referido prazo de 15 dias, com o fim de viabilizar a entrega da documentação.

(i.i.ii) Após o fim do prazo para apresentação dos documentos obrigatórios, conforme o item (i.i.i) acima, as Cedentes terão o prazo máximo de 30 dias corridos para efetuarem a prenotação da Alienação Fiduciária Adicional no cartório de

registro de imóveis competente, e, uma vez prenotada, tal data será considerada data-base mensal a partir da qual passará a ser utilizado o novo índice de atualização monetária dos CRI, o IPCA.

(i.ii) Aprovar que os recursos provenientes de eventuais Pré-pagamentos (conforme definido na cláusula 15.3 do TS) tenham destinação diversa da prevista nas cláusulas 15.3.1 e 15.3.2 do TS e sejam exclusivamente utilizados, até a data de 20/12/2021, para a recomposição da Reserva de Liquidez, cujo valor está previsto na cláusula 4.1.17 (vii) do TS. Caso a Reserva de Liquidez não seja recomposta nesse prazo, com os recursos dos Pré-Pagamentos, as Cedentes terão um prazo adicional até o dia 05/01/2022 para recompor a Reserva de Liquidez com recursos próprios, mediante depósito na Conta do Regime Fiduciário: nº 15924-7, Agência nº 473-1, do Banco Bradesco S.A. (nº 237);

(i.iii) Aprovar que durante o período em que as Cedentes terão para recompor a Reserva de Liquidez (até 05/01/2022), caso a arrecadação dos Créditos Imobiliários seja insuficiente para o pagamento das despesas, da remuneração e amortização dos CRI (“PMT”) e as Cedentes não depositem na Conta do Regime Fiduciário os recursos para fazer frente a tais obrigações, não será declarado o vencimento antecipado, devendo ser convocada pela Reit nova AGT para deliberar pelo descumprimento;

(i.iv) Aprovar a autorização para que os 45 Lotes - Jardim Primavera, a serem oferecidos em garantia de Alienação Fiduciária Adicional, possam ser comercializados pelas Cedentes, devendo os recursos da comercialização serem utilizados exclusivamente para o pagamento da PMT, servindo eventual excedente para a amortização antecipada parcial do saldo devedor dos CRI. A aprovação deste item (i.iv) implicará a outorga de nova garantia pelas Cedentes em favor da Reit, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme o disposto no item (ii.i) abaixo;

(i.v) Aprovar, na hipótese de comercialização dos lotes objetos da Alienação Fiduciária Adicional, que após a quitação do saldo devedor da respectiva promessa de compra e venda, haja a liberação do respectivo lote da Alienação Fiduciária Adicional de forma automática pela Emissora, mediante a lavratura do Termo de Autorização de Baixa de Gravame, em 05 dias úteis, a contar da comprovação da quitação do saldo devedor, sem a convocação prévia de AGT;

Em contrapartida e de forma condicionada à aprovação da proposta de repactuação acima, as Cedentes propõem o reforço das garantias prestadas no âmbito da Emissão, nos moldes fixados nos **itens (ii) e (ii.i) da Ordem do Dia, a seguir discriminados:**

(ii) Aprovar a inclusão de garantia de alienação fiduciária de imóvel adicional de 45 Lotes – Jardim Primavera, a ser prestada pela SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda., em benefício da Reit, visando o cumprimento das Obrigações Garantidas (“Alienação Fiduciária Adicional”), cujo valor, para fins de leilão, será aferido e apresentado à Reit, por uma empresa de avaliação especializada, contratada livremente pelas Cedentes, às suas expensas, no prazo de 15 dias úteis a contar da AGT;

(ii.i) Aprovar a inclusão da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser outorgada pela SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda em favor da Reit, na hipótese de venda dos 45 Lotes – Jardim Primavera, conforme o item (i.iv) acima, com a concessão de prazo de 15 dias corridos, contados da deliberação na AGT, para o envio dos documentos obrigatórios para a constituição Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a serem definidos na AGT. Findo o referido prazo, caso

seja verificado pelo Agente Fiduciário que algum documento não foi justificadamente, enviado, ou necessite de retificação/alteração, excepcionalmente, a Reit terá a prerrogativa exclusiva de renovar, uma vez, o referido prazo de 15 dias, com o fim de viabilizar a entrega da documentação.

Propõe-se, ainda, a exclusão da cláusula 10.11 do TS, nos moldes do **item (iii) da Ordem do Dia, a seguir discriminado:**

(iii) Aprovar a exclusão da cláusula 10.11 do TS, de modo que a partir de então, o quórum de aprovação para as matérias não expressamente discriminadas no TS, será o da maioria simples dos CRI em circulação, seja em primeira ou em eventual segunda convocação.

Ademais, tendo-se em vista a repactuação aprovada pelos Titulares dos CRI na AGT realizada em 24 de junho de 2020 (“AGT 24/06/2020”) e que na referida assembleia, segundo o entendimento do Agente Fiduciário, algumas definições não constaram de forma expressa, propõe-se sejam aprovadas **no item (iv) da Ordem do Dia, a seguir discriminado:**

(iv) Acerca das alterações das deliberações tomadas na AGT 24/06/2020, aprovar expressamente a definição: (a) do Fluxo de Pagamento; (b) da alteração da Data de Vencimento dos CRI; (c) da definição do termo “arrecadação”; e (d) a ratificação do período de carência dos CRI.

Por fim, como **item (v) da Ordem do Dia**, propõe-se a autorização para que a Reit, em conjunto com o Agente Fiduciário, adote todas as providências necessárias para efetivar as deliberações, inclusive a formalização de aditamentos aos documentos da Emissão, caso necessário.

A deliberação constante no item (iii) da Ordem do Dia, para ser aprovada, deverá obter votos de Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI, nos termos da cláusula 10.11 do TS. Já os itens (i.i), (i.ii), (i.iii), (i.iv), (i.v), (ii), (ii.i), (iv) e (v) da Ordem do Dia, para serem aprovados, deverão obter voto de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% mais um dos CRI, conforme previsto na cláusula 10.10 do TS.

6. TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Considerando que não houve a presença de nenhum dos titulares dos CRI e observado o disposto na cláusula 10.14 do Termo de Securitização dos CRI, considerando a inexistência de quórum mínimo, a presente AGT não foi instalada, razão pela qual se realizará a sua segunda convocação.

Essa ata é lavrada conforme a Instrução CVM 625, em especial em seu art. 2º no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

A Securitizadora informa que a presente assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimentos para a sua 7º.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrado o presente termo de não instalação que, após lido e aprovado, foi pelo Agente Fiduciário e pela Securitizadora assinado.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021.

Mesa:

Bruno Patrício Braga do Rio
CPF: 099.213.817-50
Presidente

BARBARA FENDER
FAUSTINONI:3651
2515862
Assinado de forma digital
por BARBARA FENDER
FAUSTINONI:36512515862
Dados: 2021.09.22 14:50:10
-03'00'

Bárbara Fender
CPF: 365.125.158-62
Secretária

PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 11ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Securizadora

Nome: Bruno Patrício Braga do Rio
CPF: 099.213.817-50
Cargo: Diretor

Nome: Samuel Albino Silva
CPF: 023.219.337-12
Cargo: Diretor

BARBARA FENDER Assinado de forma digital por
FAUSTINONI:36512515862 BARBARA FENDER
2515862 FAUSTINONI:36512515862
Dados: 2021.09.22 14:50:29
-03'00'

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário
Nome: Bárbara Fender
CPF: 365.125.158-62
Procuradora

ANEXO I AO TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 11ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A

LINK DE ACESSO À PLATAFORMA ELETRÔNICA (MICROSOFT TEAMS)

https://teams.microsoft.com/dl/launcher/launcher.html?url=%2F%23%2F%2Fmeetup-join%2F19%3Ameeting_ZTJkNDYyODctOTYxYy00YjJlLWE0YzltNDNiMzMxYTUxNWVh%40thread.v2%2F0%3Fcontext%3D%257b%2522Tid%2522%253a%2522bf531ef0-78e7-42c8-a78f-388a8c8ff24a%2522%252c%2522Oid%2522%253a%252246a90e0b-545b-4e90-bb76-1336cb63b54b%2522%257d%26anon%3Dtrue&type=meetup-join&deeplinkId=010129f3-96b3-443e-baab-bc7517458fd3&directDl=true&msLaunch=true&enableMobilePage=true&suppressPrompt=true