



www.pentagonotruster.com.br

**REIT SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da Reit
Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.)**

11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2022

1. PARTES

EMISSORA	REIT SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	13.349.677/0001-81
COORDENADOR LÍDER	Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

11ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	18B0899871
DATA DE EMISSÃO	21/02/2018
DATA DE VENCIMENTO	21/05/2030
VOLUME TOTAL PREVISTO**	4.561.084,32
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	350.852,64
QUANTIDADE PREVISTA**	13
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGP-M + 10% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	"Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. 4.1.18.2. Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis às Cedentes até quitação integral das Onerações Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados na seguinte ordem: (a) quitar as Despesas da Emissão; (b) quitar qualquer valor devido pelas Cedentes para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e (c) realizar a quitação integral dos Credores Precedentes, liberando as Onerações

	Precedentes. 4.1.18.3. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue às Cedentes."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO* 12ª SÉRIE	N/A
CÓDIGO DO ATIVO	18B0899872
DATA DE EMISSÃO	21/02/2018
DATA DE VENCIMENTO	21/05/2030
VOLUME TOTAL PREVISTO**	1.084.687,85
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	361.562,62
QUANTIDADE PREVISTA**	3
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGP-M + 11,35% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	"Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. 4.1.18.2. Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis às Cedentes até quitação integral das Onerações Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados na seguinte ordem: (a) quitar as Despesas da Emissão; (b) quitar qualquer valor devido pelas Cedentes para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e (c) realizar a quitação integral dos Credores Precedentes, liberando as Onerações Precedentes. 4.1.18.3. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue às Cedentes."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	N/A

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2022 (P.U.)

11ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	EVENTO GENÉRICO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
21/01/2022		2967,807575		
22/03/2022		3823,542293		
07/04/2022		3035,601345		
22/04/2022		3800,698345		
18/05/2022		3070,781882		
21/06/2022		3812,229312		

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

12ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2022

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
11	13	13	0
12	3	0	3

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGT 16/02/2022 - (Termo de Não Instalação) Descumprimento AGT de 07/10/2022.

AGT 12/04/2022 - (Termo de Não Instalação) Waiver Descumprimento Repactuação e Inadimplemento PMT.

AGT 26/04/2022 - Waiver Descumprimento Repactuação e Inadimplemento PMT.

AGT 10/05/2022 – (Assembleia suspensa) Deliberar pela não realização da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários).

AGT 01/06/2022 – (Assembleia suspensa) Deliberar pela não realização da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários).

AGT 13/07/2022 - Recompra Compulsória e Resgate dos CRI.

AGT 06/09/2022 - (Termo de Não Instalação) Proposta de Conciliação e Contratação de Assessor Legal.

AGT 10/10/2022 - Proposta de Conciliação e Contratação de Assessor Legal.

FATOS RELEVANTES:

Fato Relevante em 15/07/2022 - decretação do vencimento antecipado da operação, mediante a obrigatoriedade de recompra compulsória dos créditos imobiliários pelas cedentes.

Fato Relevante em 27/10/2022 - Não pagamento integral da parcela de amortização CPR-F pela Agrícola Formosa Ltda.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotruster.com.br*

Não aplicável.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotruster.com.br*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha	Item 9 deste relatório
--	------------------------

conhecimento"	
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i>	Destinação comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período"</i>	Anexo I deste relatório

Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”</i>	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

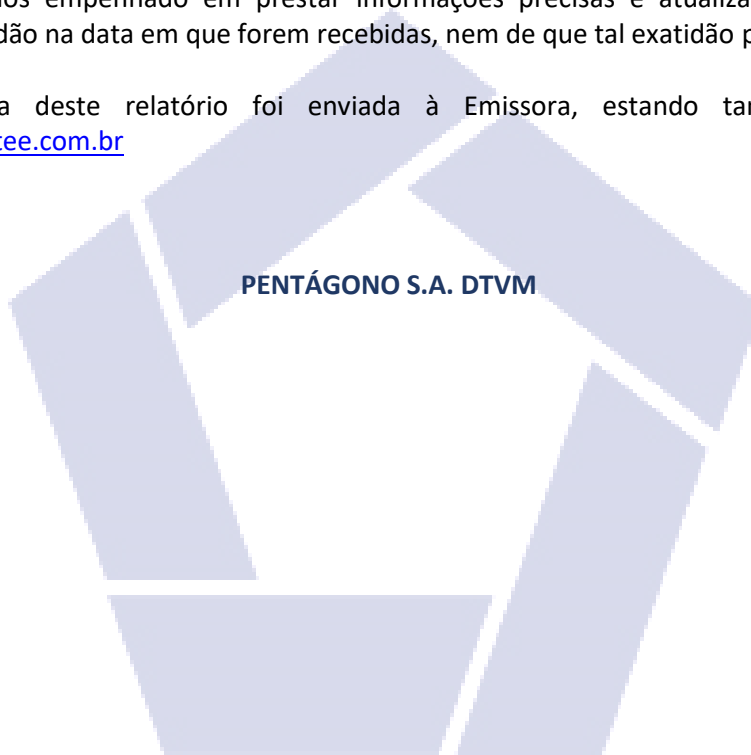
- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 5 e 7. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto pelo indicado no item 5 e 7 e Anexo III, caso haja;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;

(v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;

(vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotruster.com.br



ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagontrustee.com.br*

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Não aplicável.



ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO
CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Fiança: Garantia Fidejussória prestada por (i) Sr. Guilherme Roméro; e (ii) Sr. Cláudio Silva Fernandes de Souza, no âmbito do Contrato de Cessão.

II. Coobrigação:

“CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES

(...)

Coobrigação: Coobrigação das Cedentes, por meio da qual estas responderão pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários;

(...)”

III. Alienação Fiduciária de Imóveis:

“II – DEFINIÇÕES

(...)

“Imóveis”: Significam 25 (vinte e cinco) Lotes de titularidade da Fiduciante, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída nos termos deste Contrato;

(...)

“Loteamento 1”:

É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Fiduciante: Loteamento denominado “Jardim Imperial”, aprovado pela Prefeitura de Alterosa/MG, pelo Decreto Municipal nº 17/2015, de 15 de abril de 2015, com as características abaixo:

- matrículas: 20.276 à 20.291, 20.312 a 20.382, 20.384 a 20.386 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Areado;
- data de aprovação: 08/05/2015;
- área total loteada: 20.425,93m²
- nº de lotes: 86;
- área total do terreno: 30.250,00m²;

“Loteamento 2”:
É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidárias 2:

Loteamento denominado “Jardim Europa”, aprovado pela Prefeitura de Alpinópolis/MG, pelo Decreto Municipal nº 3.163, de 30 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 19.443 à 19.662 do Cartório de Registro de Imóveis de Alpinópolis;
- data de aprovação: 30/06/2016;
- área total loteada: 48.924,98m²
- nº de lotes: 219;
- área total do terreno: 89.769m²;

“Loteamento 3”:
É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidárias 3:

Loteamento denominado “Jardim Primavera”, aprovado pela Prefeitura de Alterosa/MG, pelo Decreto Municipal nº 28, de 24 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 21.218 a 21.250, 21.254 a 21.283, 21.295 a 21.328, 21.354 a 21.383, 21.386 a 21.492, 21.499 a 21.524, 21.533 a 21.559, 21.564 a 21.580, 21.585 a 21.640 do Serviço Registral Imobiliário de Areado;
- data de aprovação: 24/06/2016;
- área total loteada: 78.831,60m²
- nº de lotes: 360;
- área total do terreno: 178.131,80m²;

“Loteamento 4”:
É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Fiduciante:

Loteamento denominado “Jardim das Palmeiras”, aprovado pela Prefeitura de Carmo Do Rio Claro/MG, pelo Alvará nº 22, de 23 de março de 2015, com as características abaixo:

- matrículas: 18.490 à 18.606 do Ofício de Registro de Imóveis de Carmo do Rio Claro;
- data de aprovação: 20/10/2015;
- área total loteada: 56.110,00m²
- nº de lotes: 117;
- área total do terreno: 78.924,13m²;

“Loteamentos”:
Significa, em conjunto, os Loteamento 1, Loteamento 2, Loteamento 3 e Loteamento 4.

“Obrigações Garantidas”:
São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Fiduciante e pelas Devedoras Solidárias no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e

suas posteriores alterações, cujos termos a Fiduciante e as Devedoras Solidárias declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo;

(...)

III - CONSIDERANDO QUE:

(...)

(g) Sem prejuízo de outras garantias a serem constituídas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Fiduciante, por meio do presente Contrato, pretende alienar fiduciariamente 25 (vinte e cinco) Lotes dos Loteamentos que se encontram livres e desembaraçados (“Imóveis”);

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária dos Imóveis, que constituem Lotes descritos e caracterizados na Cláusula 3.1, observados os termos e condições constantes deste instrumento.

1.1.1. Tendo em vista que o valor total das Obrigações Garantidas estabelecido na Cláusula 2.2. supera o valor da presente Alienação Fiduciária, estabelecido na Cláusula 7.1, fica certo e ajustado que, nesta data, a presente Alienação Fiduciária garante as Obrigações Garantidas apenas até o limite de 4,13% (quatro inteiros e treze centésimos de por cento) do valor total das Obrigações Garantidas. Dessa forma, em nenhuma hipótese haverá a extinção da dívida prevista no Parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.517/97 até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

1.2. A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

- I. a integral quitação das Obrigações Garantidas; e
- II. a integral excussão da presente Alienação Fiduciária, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.

1.3. A transferência dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á com o registro desta Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.3.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária, ainda que excutidos um ou mais dos Imóveis.”

IV. Alienação Fiduciária de Quotas:

II – DEFINIÇÕES

(...)

“Obrigações Garantidas”: São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pelas Sociedades no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos os Fiduciantes e as Sociedades declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo;

(...)

“Quotas Alienadas Fiduciariamente”: Significa a integralidade das quotas de emissão das Sociedades, representativas da totalidade do capital social votante e total das Sociedades, que pertencem nesta data aos Fiduciantes e que integram o objeto do presente contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66 B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com Condição Suspensiva (os incisos abaixo, em conjunto, "Quotas Alienadas Fiduciariamente"):

- (i) a integralidade das quotas de emissão das Sociedades representativas da totalidade do capital social votante e total das Sociedades, que sejam ou venham a ser, a qualquer título, de titularidade de qualquer dos Fiduciantes;
- (ii) a integralidade das quotas decorrentes de desdobramentos, grupamentos e/ou bonificações resultantes das quotas referidas no inciso anterior;
- (iii) a integralidade das quotas emitidas em substituição às quotas referidas nos incisos anteriores, incluindo as emitidas em decorrência de operação societária envolvendo as Sociedades;
- (iv) com relação às quotas referidas nos incisos anteriores, o direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social da Sociedades e de quaisquer outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em quotas de emissão das Sociedades; e
- (v) com relação às quotas ou valores mobiliários referidos nos incisos anteriores, todos os direitos, incluindo o direito ao recebimento de rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma,

pagas nos termos da legislação aplicável (em conjunto, "Dividendos"), observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo.

1.1.1. As Partes declaram que o valor da presente Alienação Fiduciária de Quotas é, nesta data, de R\$ 1.880.00,00 (um milhão, oitocentos e oitenta mil reais), sendo outorgado por cada Fiduciante da seguinte forma:

(i) Os Fiduciantes outorgam a integralidade das quotas de emissão da Sociedade 1, representativas da totalidade do capital social votante e total da Sociedade 1, atribuindo-se à quotas da Sociedade 1 o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(ii) Os Fiduciantes outorgam a integralidade das quotas de emissão da Sociedade 2, representativas da totalidade do capital social votante e total da Sociedade 2, atribuindo-se à quotas da Sociedade 2 o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais); e

(iii) Os Fiduciantes outorgam a integralidade das quotas de emissão da Sociedade 3, representativas da totalidade do capital social votante e total da Sociedade 3, atribuindo-se à quotas da Sociedade 3 o valor de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

1.2. A Alienação Fiduciária de Quotas permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

(i) a integral quitação das Obrigações Garantidas; e

(ii) a integral excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.

1.3. Ocorrendo o evento a que se refere a Cláusula 1.2, inciso (i), a Fiduciária deverá, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de solicitação dos Fiduciantes nesse sentido, e desde que, nesse período, não haja questionamento, pela Fiduciária, acerca dos valores recebidos, e desde que atendido o disposto na clausula 3.2.1 do Contrato de Cessão, enviar aos Fiduciantes comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando os Fiduciantes a averbar a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas no contrato social da Sociedades e nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 3.1.(c).

1.4. Os Fiduciantes, que representam a totalidade dos sócios da Sociedades, neste ato, (i) aprovam a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas sobre as respectivas Quotas Alienadas Fiduciariamente; (ii) em caso de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos neste Contrato, renunciam a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar sua livre e integral excussão, exequibilidade e transferência, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta, de tag along, de drag along ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo o contrato social ou qualquer acordo de sócios, existente ou que venha a ser celebrado; e (iii) se obrigam a seguir as mesmas determinações relativas ao exercício do direito de voto, nos termos da Cláusula 5 abaixo.

1.5. A transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária, operar-se-á com o registro desta Alienação Fiduciária de Quotas no contrato social das Sociedades, mediante registro da referida alteração contratual na Junta Comercial competente e o registro do presente Contrato nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 3.1.(c) e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.5.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Quotas, ainda que excutidos uma ou mais das Quotas Alienadas Fiduciariamente.

1.6. A garantia de Alienação Fiduciária de Quotas, constituída nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas estará subordinada às Onerações Precedentes e se constituirá de pleno direito e de forma automática tão logo haja a quitação das operações que originaram as Onerações Precedentes (“Condição Suspensiva”). Consta no Contrato de Cessão obrigações específicas das Sociedades no sentido de viabilizar a quitação integral das Onerações Precedentes e obter, com isso, a liberação integral e definitiva dos ativos que serão objeto da Emissão de CRI, bem como da presente garantia.”

V. Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários:

“II – DEFINIÇÕES
(...)”

“Obrigações Garantidas”: São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pelas Fiduciantes no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento das Despesas da Operação e o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos as Fiduciantes declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo;
(...)”

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Objeto: Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, por este Contrato de Cessão Fiduciária e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, de modo pro-solvendo, nos termos, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, e, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 do Código Civil, cedem

fiduciariamente e/ou alienam fiduciariamente à Fiduciária, condicionada a quitação das Onerações Precedentes: (a) os Créditos Fiduciários, os quais são representados pelas CCI's Créditos Fiduciários. Os Créditos Fiduciários encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados nos termos do Anexo I ao presente instrumento ("Anexo I"); e (b) parte dos créditos que as Fiduciantes são titulares em decorrência do Valor da Cessão, a ser pago na Conta do Regime Fiduciário, no valor de R\$ 102.117,31 (cento e dois mil cento e dezessete reais e trinta e um centavos), que será retida pela Fiduciária quando do pagamento do Valor da Cessão às Fiduciantes, nos termos do item 8.4.(c) do Contrato de Cessão ("Reserva de Liquidez"), devendo a Reserva de Liquidez ser mantida nos termos da Cláusula 3.3.2 do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

1.1.1. A presente cessão fiduciária abrange: (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes e futuros, decorrentes dos Compromissos de Compra e Venda – Fiduciários; (b) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes que vierem a ser recebidos, por engano, pelas Fiduciantes em pagamento dos Créditos Fiduciários, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (c) a totalidade da Reserva de Liquidez; (d) , de forma transitória, os direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, referentes ao Valor da Cessão, até que sejam cumpridas as Condições Precedentes previstas na cláusula 8.4.4. do Contrato de Cessão (e) a totalidade dos direitos sobre a Conta do Regime Fiduciário; e (f) a totalidade dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo), que estão vinculados à Conta do Regime Fiduciário.

1.1.2. As Partes declaram que o valor da cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários decorrentes dos Compromissos de Compra e Venda – Fiduciários cedidos fiduciariamente à Fiduciária é, nesta data, de R\$ 1.048.010,09 (um milhão quarenta e oito mil dez reais e nove centavos).

1.2 Vigência: A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

- (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas; e
- (ii) a integral excussão da Cessão Fiduciária, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.

1.2.1 Ocorrendo o evento a que se refere a Cláusula 1.2 acima, inciso (i), a Fiduciária deverá, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de solicitação das Fiduciantes nesse sentido, e desde que, nesse período, não haja questionamento, pela Fiduciária, acerca dos valores recebidos, e desde que atendido o disposto na cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão, enviar às Fiduciantes comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) autorizando as Fiduciantes a averbar a liberação da Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 4.1.(b) abaixo.

(...)

1.4. Abrangência da Cessão: A cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Fiduciários representados pelas CCI's Créditos Fiduciários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências,

prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários representados pelas CCI's Créditos Fiduciários.

1.5. Responsabilidade pela existência dos Créditos Fiduciários: As Fiduciantes são responsáveis pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Fiduciários ao tempo da cessão à Fiduciária, respondendo solidariamente pelas obrigações assumidas pelos Devedores Créditos Fiduciários nos termos dos Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários.

1.6. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que a presente cessão se limita à cessão dos Créditos Fiduciários, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Fiduciária, da posição contratual das Fiduciantes nos Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários.

1.7. Transferência de Titularidade: A cessão dos Créditos Fiduciários é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, e formalizada através da transferência das CCI's Créditos Fiduciários em favor da Fiduciária via sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI's Créditos Fiduciários, administrado pela B3, sem movimentação financeira.

1.7.1. O Anexo I contém ainda a descrição das CCI's Créditos Fiduciários, com: (i) a qualificação dos Devedores Créditos Fiduciários; (ii) a identificação dos Lotes; (iii) a indicação da data de emissão, datas de vencimento, valor emitido e código da CCI Créditos Fiduciários, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931/2004.

1.7.2. A Fiduciária está autorizada pelas Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, a transferir, para seu nome, a titularidade das CCI's Créditos Fiduciários junto à B3.

1.7.3 Fica ajustado pelas Partes que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência das CCI's Créditos Fiduciários correrão por conta exclusiva das Fiduciantes.

1.8. Emissão do CRI: Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui garantia da emissão dos CRI, de modo que os Créditos Fiduciários serão vinculados aos CRI, até que se complete o resgate destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Fiduciários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão Fiduciária e nos respectivos instrumentos que os originaram. Portanto, será vedado às Fiduciantes compensar qualquer crédito que detenham ou que venham a deter contra os Devedores Créditos Fiduciários, inclusive decorrentes de multas e/ou penalidades estabelecidas nos Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários, bem como modificar, por qualquer forma ou meio, os Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários.

1.9. A garantia ora estabelecida:

(a) é um direito contínuo e, em especial, mas sem limitações, não é nem deverá ser considerado satisfeito por qualquer dispensa ou pagamento intermediário referente a quaisquer obrigações ou por qualquer acerto de contas entre as Fiduciantes e a Fiduciária;

(b) é constituída adicionalmente a, e sem substituir ou derogar, qualquer das outras garantias ora ou doravante detidas pela Fiduciária contra as Fiduciantes, com relação a todos ou quaisquer pagamentos e obrigações referentes às Obrigações Garantidas;

(c) continuará em pleno vigor e efeito independentemente da não validade ou inexecutabilidade de qualquer dos Documentos da Operação ou questão que possa de outra forma exonerar as Fiduciantes; e

(d) continuará integralmente em pleno vigor e efeito até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.10. As Fiduciantes e a Fiduciária mutuamente aceitam e concordam que o presente Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser rescindido na hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, ou seja, em caso de decurso do prazo sem que seja comprovado o cumprimento das Condições Precedentes pelas Fiduciantes.

1.11. A garantia de Cessão Fiduciária, constituída nos termos do presente Contrato de Cessão Fiduciária estará subordinada às Onerações Precedentes e se constituirá de pleno direito e de forma automática tão logo haja a quitação das operações que originaram as Onerações Precedentes. Consta no Contrato de Cessão obrigações específicas das Fiduciantes no sentido de viabilizar a quitação integral das Onerações Precedentes e obter, com isso, a liberação integral e definitiva dos ativos que serão objeto da Emissão de CRI, bem como da presente garantia.”

VI. Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais:

“II – DEFINIÇÕES

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando grafados com maiúscula, sem prejuízo daquelas definições que forem estabelecidas no corpo deste documento:

(...)

“Imóveis”: Significam 45 (vinte e cinco) Lotes de titularidade da Fiduciante, objeto da Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais constituída nos termos deste Contrato;

(...)

“Loteamento 1”: É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidária 1:

Loteamento denominado “Jardim Imperial”, aprovado pela Prefeitura de Alterosa/MG, pelo Decreto Municipal nº 17/2015, de 15 de abril de 2015, com as características abaixo:

- matrículas: 20.276 à 20.291, 20.312 a 20.382, 20.384 a 20.386 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Areado;
- data de aprovação: 08/05/2015;
- área total loteada: 20.425,93m²

- nº de lotes: 86;
- área total do terreno: 30.250,00m²;

“Loteamento 2”:
É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidária 2:

Loteamento denominado “Jardim Europa”, aprovado pela Prefeitura de Alpinópolis/MG, pelo Decreto Municipal nº 3.163, de 30 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 19.443 à 19.662 do Cartório de Registro de Imóveis de Alpinópolis;
- data de aprovação: 30/06/2016;
- área total loteada: 48.924,98m²
- nº de lotes: 219;
- área total do terreno: 89.769m²;

“Loteamento 3”:
É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Fiduciante:

Loteamento denominado “Jardim Primavera”, aprovado pela Prefeitura de Alterosa/MG, pelo Decreto Municipal nº 28, de 24 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 21.218 a 21.250, 21.254 a 21.283, 21.295 a 21.328, 21.354 a 21.383, 21.386 a 21.492, 21.499 a 21.524, 21.533 a 21.559, 21.564 a 21.580, 21.585 a 21.640 do Serviço Registral Imobiliário de Areado;
- data de aprovação: 24/06/2016;
- área total loteada: 78.831,60m²
- nº de lotes: 360;
- área total do terreno: 178.131,80m²;

“Loteamento 4”:
É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Devedora Solidária 1:

Loteamento denominado “Jardim das Palmeiras”, aprovado pela Prefeitura de Carmo Do Rio Claro/MG, pelo Alvará nº 22, de 23 de março de 2015, com as características abaixo:

- matrículas: 18.490 à 18.606 do Ofício de Registro de Imóveis de Carmo do Rio Claro;
- data de aprovação: 20/10/2015;
- área total loteada: 56.110,00m²
- nº de lotes: 117;
- área total do terreno: 78.924,13m²;

“Loteamentos”:
Significa, em conjunto, os Loteamento 1, Loteamento 2, Loteamento 3 e Loteamento 4.

“Obrigações Garantidas”:
São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Fiduciante e pelas Devedoras Solidárias no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o

que inclui o pagamento das Despesas da Operação e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos a Fiduciante e as Devedoras Solidárias declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo;

(...)

III - CONSIDERANDO QUE:

(...)

(i) A AGT CRI dos Titulares de CRI deliberou por não declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e autorizou a Fiduciária a proceder com a repactuação de determinadas condições da Emissão de CRI, entre elas, o reforço da alienação fiduciária de imóveis mediante a celebração da presente Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais, tendo por objeto 45 (quarenta e cinco) Lotes do Loteamento 3, de titularidade da Fiduciante, que se encontram livres e desembaraçados (“Imóveis”);

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária dos Imóveis, que constituem Lotes descritos e caracterizados na Cláusula 3.1, observados os termos e condições constantes deste instrumento.

1.1.1. Tendo em vista que o valor total das Obrigações Garantidas estabelecido na Cláusula 2.2. supera o valor da presente Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais, estabelecido na Cláusula 7.1, fica certo e ajustado que, nesta data, a presente Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais garante as Obrigações Garantidas apenas até o limite de 1,54% (um inteiro e cinquenta e quatro centésimos por cento) do valor total das Obrigações Garantidas. Dessa forma, em nenhuma hipótese haverá a extinção da dívida prevista no Parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.517/97 até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

1.2. A Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

- I. a integral quitação das Obrigações Garantidas; e
- II. a integral excussão da presente Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva e incontestável.

1.3. A transferência dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á com o registro desta Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.3.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Lotes Adicionais, ainda que excutidos um ou mais dos Imóveis.”

VII. Demais Garantias:

“4.1.17. Garantias

(...)

(iii) Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados;

(...)

(vii) Reserva de liquidez no valor de R\$ 102.117,31 (cento e dois mil cento e dezessete reais e trinta e um centavos), outorgada pelas Cedentes à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;

(...)

(ix) 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 neste Termo de Securitização.

(...)”

ANEXO III

INADIMPLENTOS

Informamos que em 25/07/2022 a Emissora foi notificada acerca do vencimento antecipado dos CRI, em razão do não cumprimento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários até 22/07/2022, conforme deliberado na Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 13/07/2022.

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório:

- (i) Não pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora, devidos em virtude do vencimento antecipado da Emissão, acima mencionado.