

PLANETA SECURITIZADORA S.A.

(nova razão social da Gaia Securitizadora S.A.)

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 07.587.384/0001-30

NIRE 35.300.369.149

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 113ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA PLANETA SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 25 DE MARÇO DE 2022.

1. **DATA, HORA e LOCAL:** 25 de março de 2022, às 14h, de forma integralmente digital, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 625, de 14 de maio de 2020 ("ICVM 625"), coordenada pela **PLANETA SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051 ("Emissora" e "Assembleia", respectivamente).
2. **MESA:** Os trabalhos foram presididos por Jorge Felipe Damm Prado e secretariados por Gabriela Farias do Prado Lelis.
3. **CONVOCAÇÃO:** Edital de Primeira Convocação para Assembleia Geral de Titulares dos Certificados Imobiliários da 113ª Série da 4ª Emissão da Emissora publicado nos dias 05, 08 e 09 de março no jornal "O Dia SP", conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 113ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis da Planeta Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização").
4. **PRESENÇA:** Presentes (i) Presença de 89,08 % (oitenta e nove inteiros e zero oito por cento) dos Titulares dos Certificado de Recebíveis do Imobiliários em circulação da 113ª Série da 4ª Emissão da Emissora (ii) os representantes da Emissora; (iii) representantes da Vortx Distributdora De Títulos E Valores

Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada para representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI (“Agente Fiduciário”);

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- l) aprovação para a alteração do índice financeiro e do termo definido de “Dívida Líquida” da Cláusula 6.1.2., Vencimento Antecipado Não Automático, item “vi” do Termo de Securitização e da Cláusula 5.2., Vencimento Antecipado Não Automático, item “vi” do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures, para a Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Urbamais Properties e Participações S.A. (“Debêntures”), que passará a vigorar com a seguinte redação:

“(…)

Índices Financeiros:

$$(a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

$$(b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos: (i) os financiamentos à construção; (ii) os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS; (iii) os financiamentos da AHS denominados de Permanent Loan contanto que estes não possuam fiança da AHS e/ou MRV; e (iv) os financiamentos da AHS denominados de Construction Loan, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras”.

- II) aprovação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, compreendendo a amortização de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), sendo 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para a parcela com vencimento em 15 de setembro de 2023, e R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) para a parcela com vencimento em 14 de março de 2024, e conseqüentemente a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI;

- III) aprovação da dispensa da comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures dirigida à Debenturista, nos termos da Cláusula 4.8.2 da Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme dispõe a Cláusula 9.2.1. do Termo de Securitização; e

- IV) autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário para realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia e efetivação dos negócios jurídicos decorrentes das aprovações deliberadas.

6. DELIBERAÇÃO:

- I) **os Titulares de CRI representando 89,08 % (oitenta e nove inteiros e zero oito por cento)** aprovação para a alteração do índice financeiro e do termo definido de “Dívida Líquida” da Cláusula 6.1.2., Vencimento Antecipado Não Automático, item “vi” do Termo de Securitização e da Cláusula 5.2., Vencimento Antecipado Não Automático, item “vi” do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures, para a Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Urbamais Properties e Participações S.A. (“Debêntures”), que passará a vigorar com a seguinte redação:

“(…)

Índices Financeiros:

$$(a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

$$(b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos: (i) os financiamentos à construção; (ii) os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS; (iii) os financiamentos da AHS denominados de Permanent Loan contanto que estes não possuam fiança da AHS e/ou MRV; e (iv) os financiamentos da AHS denominados de Construction Loan, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras”.

- II) **os Titulares de CRI representando 89,08 % (oitenta e nove inteiros e zero oito por cento)** aprovação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, compreendendo a amortização de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), sendo 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para a parcela com vencimento em 15 de setembro de 2023, e R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) para a parcela com vencimento em 14 de março de 2024, o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá em 28 de março de 2022 e consequentemente a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI em até 2 (dois) dias úteis;
- III) **os Titulares de CRI representando 89,08 % (oitenta e nove inteiros e zero oito por cento)** aprovação da dispensa da comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures dirigida à Debenturista, nos termos da Cláusula 4.8.2 da Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme dispõe a Cláusula 9.2.1. do Termo de Securitização; e

IV) os Titulares de CRI representando 89,08 % (oitenta e nove inteiros e zero oito por cento) autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário para realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia e efetivação dos negócios jurídicos decorrentes das aprovações deliberadas.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, que após lida, foi assinada eletronicamente, por todos os presentes, ficando autorizada a sua divulgação no website da Emissora. A Assembleia é regular nos termos do Art. 3º, §3º da ICVM 625, sendo que a presente ata será encaminhada à CVM por meio de sistema eletrônico, nos termos da regulação aplicável.

São Paulo, 25 de março de 2022.

MESA:

Jorge Felipe Damm Prado e
Presidente

Gabriela Farias do Prado Lelis.
Secretária