
**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES
SÊNIOR E SUBORDINADA, EM DUAS SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



ÉXES SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora - Categoria “S2”
CNPJ nº 55.085.811/0001-24

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CONSTRUTURA MAXI SPE 3 LTDA.
CNPJ nº 57.103.500/0001-76

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2025.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA, EM DUAS SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)**, na categoria S2, sob o número 1155, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 60”**), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (**“CNPJ”**) sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**“Emissora”** ou **“Securitizadora”**); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na capital do estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na capital do estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**“Agente Fiduciário”**, sendo o Agente Fiduciário e a Emissora doravante designados em conjunto como **“Partes”** e individualmente e indistintamente como **“Parte”**).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 03 de outubro de 2025, a **CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado Minas Gerais, na Praça Professor Henckmar Borges, nº 299, Vila Póvoa, CEP 38.400-140, inscrita no CNPJ sob o nº 57.103.500/0001-76 (**“Devedora”**), na qualidade de emitente, e a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais, celebraram, respectivamente o **“Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Duas Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Construtora Maxi SPE 5 Ltda.”** (**“Termo de Emissão”**), por meio do qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em duas séries, da Devedora,

para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais”), composta por 50.000 (cinquenta mil) notas comerciais (“Notas Comerciais”), sendo: (i) 42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas) Notas Comerciais da primeira série (“Notas Comerciais 1ª Série”); e (ii) 7.500 (sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da segunda série (“Notas Comerciais 2ª Série”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão, perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na respectiva data de emissão, o que fizeram nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor;

- (B) após a aquisição das Notas Comerciais, a Emissora emitiu 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários representativas dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) (“CCI”) nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” celebrado em 3 de outubro de 2025, entre a Emissora, na qualidade de emitentes das CCI, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante;
- (C) as CCI, representativas da totalidade dos créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização (“Créditos Imobiliários”) integram o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), da 1ª (primeira) emissão, de classe sênior e de classe subordinada, em duas séries, da Emissora, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.*”, celebrado em 3 de outubro de 2025, entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização Original”); e
- (D) as Partes, em conjunto, resolvem alterar o Termo de Securitização Original, nos termos aqui dispostos, para corrigir a sobretaxa dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinado (conforme definido) na Cláusula 4.1., e a referência incorreta ao meio de obtenção da titularidade das Notas Comerciais na Cláusula 3.2, em virtude de erros materiais, dispensada realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 13.13, item (i), do Termo de Securitização Original.

RESOLVEM celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.*” (“Aditamento” e, em conjunto com o Termo de Securitização Original, o “Termo de Securitização”), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização Original.

2. DAS ALTERAÇÕES

2.1. As partes decidem, de comum acordo, por meio deste Aditamento, alterar a Cláusula 3.2 do Termo de Securitização Original para corrigir o meio de subscrição das Notas Comerciais, conforme o Termo de Emissão, a qual passará a vigorar conforme abaixo:

“3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão.”

2.2. As Partes decidem alterar a Cláusula 4.1. do Termo de Securitização Original para corrigir a sobretaxa dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinado para 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, a qual passará a vigorar conforme abaixo:

“4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, possuem as seguintes características:

Emissão	1ª
Série	Duas Séries.
Quantidade de CRI	50.000 (cinquenta mil) unidades, sendo (i) 42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas) unidades sêniores (“ <u>CRI Sênior</u> ”); e (ii) 7.500 (sete mil e quintas) unidades subordinadas (“ <u>CRI Subordinado</u> ”).
Valor Global da Série	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo (i) R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes aos CRI Sênior; e (ii) R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) referentes aos CRI Subordinado, observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Data de Emissão	03 de outubro de 2025.
Data de Vencimento dos CRI Sênior	24 de setembro de 2029.

Data de Vencimento dos CRI Subordinado	26 de novembro de 2029.
Prazo da Emissão	1.452 (mil quatrocentos e cinquenta e dois) dias para os CRI Sênior e 1.515 (mil quinhentos e quinze) dias para os CRI Subordinado, contados da Data de Emissão dos CRI.
Local de Emissão	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Juros Remuneratórios dos CRI Sênior	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo.
Juros Remuneratórios dos CRI Subordinado	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	A Amortização Programada ocorrerá em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Conforme cronograma previsto no <u>Anexo II</u> a este instrumento.
Primeiro pagamento de Remuneração dos CRI Sênior	22 de outubro de 2025.

Primeiro pagamento de Remuneração dos CRI Subordinado	26 de novembro de 2029.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1 e seguintes deste Termo.
Garantia Flutuante	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários gozarão das seguintes garantias: o Aval, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.
Subordinação	Os CRI Sênior têm prioridade de pagamento em relação aos CRI Subordinado.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada; e (c) variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"). Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da

	<i>Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.</i>
Forma	<i>Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.</i>
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	<i>O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.</i>
Classificação de Risco	<i>Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.</i>
Classificação ANBIMA	<u>Categoria:</u> Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. <u>Concentração:</u> Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. <u>Tipo de contrato com lastro:</u> Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. <u>Revolvência:</u> Não. <u>Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”:</u> Não.
Fatores de Riscos	<i>Conforme Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.</i>
Código ISIN Sênior	<i>BREXSECRI012</i>
Código ISIN Subordinado	<i>BREXSECRI020</i>

”

- 2.3. Por fim, em razão das alterações acima mencionadas, as Partes convencionam que o Termo de Securitização passará a vigorar na forma consolidada nos termos do **Anexo A** a este Aditamento.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização Original que não expressamente alteradas por este Aditamento, o qual não constitui, de qualquer forma, novação de quaisquer dos termos do Termo de Securitização Original.
- 3.2. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores a qualquer título.
- 3.3. Este Aditamento comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem e concordam, ainda, que este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.
- 3.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.
- 3.5. Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 3.6. As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa a este Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram este Aditamento eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito

São Paulo, 29 de outubro de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)





(página de assinatura do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries, da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.”)

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marina Gottschalk de Queiroz

CPF: 101.344.867-73

E-mail: marina.queiroz@exes.com.br

Nome: Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

CPF: 449.527.258-63

E-mail: felipe.moreira@exes.com.br

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Rafael Casemiro Pinto

CPF: 112.901.697-80

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Testemunhas:

1. _____

Nome: Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião

CPF: 349.949.868-51

E-mail: tiago.licario@exes.com.br

2. _____

Nome: Philippe Christian Hollanda de Araújo

CPF: 147.621.317-84

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br



ANEXO A

Termo de Securitização Consolidado

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA, EM DUAS SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)**, na categoria S2, sob o número 1155, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 60”**), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (**“CNPJ”**) sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**“Emissora”** ou **“Securitizadora”**); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na capital do estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, 2º andar, sala 201, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na capital do estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**“Agente Fiduciário”**, sendo o Agente Fiduciário e a Emissora doravante designados em conjunto como **“Partes”** e individualmente e indistintamente como **“Parte”**).

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente **“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.”** (**“Termo de Securitização”**), de acordo com a Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (ii) o masculino incluirá o feminino

e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Afiliadas”:	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
“Agente de Liquidação”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.
“Agente Fiduciário”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
“Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas”:	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque e a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas.
“Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque”:	Significa alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das unidades autônomas (bens imóveis) do empreendimento de natureza imobiliária, objeto da matrícula nº 270.895 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais (“ <u>Unidades Autônomas</u> ”, “ <u>Empreendimento Tramonto</u> ” ou, simplesmente, “ <u>Empreendimento</u> ” ou “ <u>Imóvel</u> ” e “ <u>RGI Competente</u> ”, respectivamente) em estoque (“ <u>Unidades Autônomas Estoque</u> ”), a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque.
“Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas”:	Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas vendidas (“ <u>Unidades Autônomas Vendidas</u> ”), a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas.
“Alienação Fiduciária de Quotas”:	Significa a alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas da Devedora, de titularidade do Rafael, do Giovani, da Bento Participações e da Maxi Construtora, a ser constituída por elas, enquanto fiduciantes, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento da parcela das Obrigações Garantidas devida pela Devedora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Amortização”:	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2.6.2.10 do presente Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Início da	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da

<u>Distribuição</u> :	Resolução CVM 160.
<u>“Anúncio de Encerramento da Distribuição”</u> :	O anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Assembleia Especial”</u> ou <u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”</u> :	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização.
<u>“Aval”</u> :	A garantia fidejussória consubstanciada em aval outorgado nos termos do Termo de Emissão.
<u>“Avalistas”</u> :	Significa, em conjunto, o Giovanni, o Rafael, o Fausto, a Maxi Construtora e a Bento Participações.
<u>“B3”</u> :	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“BACEN”</u> :	O Banco Central do Brasil.
<u>“Bento Participações”</u> :	A BENTO PARTICIPAÇÕES E HOLDING LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Professor Maria Alves Castilho, nº 967, loja, Santa Mônica, CEP 38.408-260, inscrita no CNPJ sob o nº 48.433.612/0001-02.
<u>“CCI”</u>	As cédulas de crédito imobiliário integrais, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Cessão Fiduciária”</u> ou <u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u> :	A a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis (a) presentes, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas; e (b) futuros, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas (<u>“Cessão Fiduciária”</u> ou <u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u>), devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes (<u>“Contratos de Venda e Compra Unidades”</u>), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Devedora e os adquirentes (<u>“Direitos Creditórios”</u> ou <u>“Recebíveis”</u> , mediante a celebração, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>“CETIP 21”</u> :	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
<u>“CMN”</u> :	O Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ”:	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código ANBIMA”:	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”:	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
“Código Civil”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Conta Arrecadadora”:	A conta corrente nº 98516-3, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado.
“Conta Centralizadora”:	A conta corrente nº 98518-9, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora.
“Conta de Livre Movimentação”:	A conta corrente nº 577600186-6, agência 0162, do Banco Caixa Econômica Federal, cód. Op. 1292, ou chave PIX: 57.103.500/0001-76, mantida em nome da Devedora.
“Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser formalizado no âmbito da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque.
“Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser formalizado no âmbito da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre o Rafael, o Giovani, a Bento Participações e a Maxi Construtora, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora como interveniente.
“Contrato de Cessão Fiduciária”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Custódia”:	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, a ser firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
“Coordenador Líder”:	A ÉXES SECURITIZADORA S.A., conforme qualificada no preâmbulo.
“CPF”:	Cadastro de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”:	São os créditos oriundos das Notas Comerciais, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do valor nominal unitário, da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e a totalidade dos

	respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>CRI</u> ”:	Quando mencionados em conjunto, os CRI Sênior e o CRI Subordinado.
“ <u>CRI Sênior</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série da classe sênior da 1ª (primeira) emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, quando mencionados em conjunto.
“ <u>CRI Subordinado</u> ”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série da classe subordinada da 1ª (primeira) emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, quando mencionados em conjunto.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, dos Avalistas, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão das Notas Comerciais</u> ”:	Significa a data de emissão das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão.
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”:	03 de outubro de 2025.
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“ <u>Data de Pagamento da Amortização</u> ”:	A Data de Vencimento dos CRI.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”:	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo II .
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI Sênior e Data de Vencimento dos CRI Subordinado.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI Sênior</u> ”:	24 de setembro de 2029.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI Subordinado</u> ”:	26 de novembro de 2029.
“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais</u> ”:	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais, conforme prevista no Termo de Emissão.
“ <u>Devedora</u> ”:	A CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado Minas Gerais, na Praça Professor Henckmar Borges, nº 299, Vila Póvoa, CEP 38.400-140, inscrita no CNPJ sob o nº 57.103.500/0001-76.

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:	Significa todos os dias, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
“Documentos Comprobatórios”:	Significam os documentos comprobatórios da destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais, quais sejam, relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento, comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
“Documentos da Operação”:	Os seguintes documentos quando mencionados em conjunto: (a) o Termo de Emissão; (b) os Instrumentos de Garantias; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) este Termo de Securitização; (e) o Anúncio de Início da Distribuição; (f) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (g) eventuais aditamentos aos documentos listados nos itens anteriores; e (h) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
“Emissão”:	A presente emissão de CRI, a qual constitui a classe sênior e a classe subordinada, em duas séries, da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“Emissora” ou “Securitizadora”:	A ÉXES SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
“Empreendimento Tramonto”:	Significa o empreendimento de natureza imobiliária que vem sendo desenvolvido no Imóvel Tramonto pela Devedora.
“Escriturador das Notas Comerciais”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela escrituração das Notas Comerciais.
“Escritura de Emissão de CCI”:	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”</i> por meio do qual foram emitidas as CCI.
“Escriturador dos CRI”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede situada, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”:	Os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão.
“Fausto”:	O Sr. FAUSTO DA SILVA BENTO , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de

	identidade RG nº RGMG19238360, inscrito no CPF sob o nº 891.165.001-30, residente e domiciliado na 10868 Lake Minneola Shores, Clermont FL 34711, United States of America.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	O fundo de despesas, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	O fundo de obras, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	O fundo de reserva, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundos</u> ”:	Significa, quando em conjunto e indistintamente, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.
“ <u>Garantias</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.
“ <u>Giovani</u> ”:	O Sr. GIOVANI GRAEF , brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº PR51631722, inscrito no CPF sob o nº 021.546.239-48, residente e domiciliado na Avenida Israel, nº 1163, Bairro Laranjeiras, na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais
“ <u>Índice de Subordinação</u> ”:	Significa a relação entre (i) valor agregado de todos os CRI Subordinado em circulado; e (ii) o valor agregado dos CRI de todas as classes em circulação, não podendo ser inferior a 15% (quinze por cento).
“ <u>Imóvel Tramonto</u> ” ou “ <u>Imóvel</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 270.895 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários lastro do CRI.
“ <u>Instrumentos de Garantias</u> ”:	Quando referidos em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	São os investidores profissionais, de acordo com a definição do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	São os investimentos nos quais os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras) poderão ser aplicados, sendo estes, exclusivamente: instrumentos financeiros com classificação de baixo risco e liquidez diária, emitidos ou administrados por instituições financeiras classificadas como “Segmento S1” pelo Banco Central do Brasil, de acordo com a Resolução CMN nº 4.553/2017, tais como (i) fundos de renda fixa atrelados à Taxa DI ou Taxa SELIC; (ii) Certificados de Depósitos Bancários

	- CDBs e/ou Compromissadas; e (iii) Títulos públicos Federais atrelados à Taxa SELIC, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.101</u> ”:	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act, conforme aplicável.
“ <u>Maxi Construtora</u> ”:	A MAXI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Praça Professor Henckmar Borges, nº 299, Vila Póvoa, CEP 38.400-140, inscrita no CNPJ sob o nº 11.751.952/0001-63.
“ <u>MDA</u> ”:	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”:	Significa o montante mínimo de CRI a ser distribuído na hipótese de Distribuição Parcial, equivalente a (i) R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), para os CRI Sênior; e (ii) R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), para os CRI Subordinado.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, as Notas Comerciais 1ª Série e as Notas Comerciais 2ª Série.
“ <u>Notas Comerciais 1ª Série</u> ”:	As notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas nesta data, a serem subscritas e integralizadas pela Emissora nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Notas Comerciais 2ª série</u> ”:	As notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas nesta data, a serem subscritas e integralizadas pela Emissora nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significam a totalidade dos valores devidos pela Devedora em razão do Termo de Emissão de Notas Comerciais, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou

	futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
<u>“Oferta”:</u>	A oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
<u>“Ônus”:</u>	Qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
<u>“Operação de Securitização”</u>	A operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:</u>	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 10.7.
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
<u>“Pessoas Vinculadas”:</u>	Significam os investidores que sejam: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora e dos Avalistas,

	bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (b) quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentado.
“PMT CRI”:	Significa o somatório da próxima parcela vincenda dos CRI referente à parcela de amortização e remuneração.
“Prêmio”:	Significa o prêmio a ser pago aos Titulares de CRI que sejam titulares de CRI Subordinado na hipótese de recebimento, pela Emissora, de valores relativos ao pagamento de prêmio pela Devedora nos termos do Termo de Emissão.
“Rafael”:	O Sr. RAFAEL AMARAL BORGES , casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº MG13044654, inscrito no CPF sob o nº 075.944.726-83, residente e domiciliado na Travessa Beja, nº 50, casa 96, Bairro Granja Marileusa, na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais
“Regime Fiduciário”:	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”:	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”:	A remuneração dos CRI, calculada na forma das Cláusulas 6.2 e 6.3 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado Total”:	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, conforme descrito na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
“Resolução CVM 17”:	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”:	Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Rito de Registro Automático de Distribuição”:	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“Servicer”:	NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46.

“Taxa DI”:	Taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
“Termo de Emissão”:	Significa o “ <i>Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Duas Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, de Distribuição Privada, da Construtora Maxi SPE 3 Ltda.</i> ”, celebrado nesta data pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, e pelos Avalistas, como avalistas.
“Termo de Securitização” ou “Termo”:	O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.</i> ”.
“Titulares dos CRI”:	São os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI nos termos deste Termo de Securitização.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	O montante correspondente a, no mínimo, 6 (seis) meses de despesas recorrentes do Patrimônio Separado, reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA.
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:	O montante correspondente a 3 (três) parcelas de Remuneração e Amortização no mês anterior à Data de Verificação (“ <u>PMT</u> ”) do CRI.
“Valor Nominal Unitário”:	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
“Valor Total da Emissão”:	O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, a saber, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas atas de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu Estatuto Social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 04 de novembro de 2024, registrada na JUCESP em 12 de novembro de 2024, sob nº 1.296.413/24-0, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM 166, de 01 de setembro de 2022, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis e debêntures da Emissora até o limite de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões

de reais), sendo que, até a presente data, suas emissões, inclusive já considerando os CRA objeto desta Emissão, não atingiram este limite

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que é parte integrante deste.

3.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. As Notas Comerciais representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas com a Instituição Custodiante.

3.6. Os CRI serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme Cláusula 6.2 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

3.6.1. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

Identificação dos CRI

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, possuem as seguintes características:

Emissão	1ª
Série	Duas Séries.
Quantidade de CRI	50.000 (cinquenta mil) unidades, sendo (i) 42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas) unidades sêniores (“ <u>CRI Sênior</u> ”); e (ii) 7.500 (sete mil e quinhentas) unidades subordinadas (“ <u>CRI Subordinado</u> ”).
Valor Global da Série	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo (i) R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes aos CRI Sênior; e (ii) R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) referentes aos CRI Subordinado, observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Data de Emissão	03 de outubro de 2025.
Data de Vencimento dos CRI Sênior	24 de setembro de 2029.
Data de Vencimento dos CRI Subordinado	26 de novembro de 2029.
Prazo da Emissão	1.452 (mil quatrocentos e cinquenta e dois) dias para os CRI Sênior e 1.515 (mil quinhentos e quinze) dias para os CRI Subordinado, contados da Data de Emissão dos CRI.

Local de Emissão	Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Juros Remuneratórios dos CRI Sênior	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo.
Juros Remuneratórios dos CRI Subordinado	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	A Amortização Programada ocorrerá em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Conforme cronograma previsto no <u>Anexo II</u> a este instrumento.
Primeiro pagamento de Remuneração dos CRI Sênior	22 de outubro de 2025.
Primeiro pagamento de Remuneração dos CRI Subordinado	26 de novembro de 2029.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do

	Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1 e seguintes deste Termo.
Garantia Flutuante	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários gozarão das seguintes garantias: o Aval, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.
Subordinação	Os CRI Sênior têm prioridade de pagamento em relação aos CRI Subordinado.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada; e (c) variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado (“ <u>IGP-M</u> ”). Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Forma	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

	Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Classificação ANBIMA	<u>Categoria:</u> Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. <u>Concentração:</u> Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. <u>Tipo de contrato com lastro:</u> Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. <u>Revolvência:</u> Não. <u>Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”:</u> Não.
Fatores de Riscos	Conforme Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
Código ISIN Sênior	BREXSECRI012
Código ISIN Subordinado	BREXSECRI020

Depósito para Distribuição e Negociação

4.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Registro das CCI

4.3. As CCI serão devidamente registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da

Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro das CCI.

Forma de Distribuição dos CRI

4.4. Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a distribuição automaticamente realizada, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sob regime de melhores esforços.

4.5. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta e desde que após a Data de Emissão, a Emissora poderá, de comum acordo com a Devedora, decidir por reduzir o valor total da Emissão até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta e cancelar os demais CRI que não forem colocados.

4.6. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos boletins de subscrição e dos compromissos de investimentos, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, nos termos do disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160.

4.7. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 4.5 acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta, os investidores dos CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta terão seus CRI resgatados.

4.8. Início da Oferta: O início da Oferta deverá ser divulgado no anúncio de início da distribuição, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, nos termos da regulamentação aplicável. O início da Oferta está condicionado à apresentação e ao cumprimento, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Profissionais: (a) o pagamento da taxa de fiscalização; (b) o preenchimento do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta; e (c) declaração da Emissora de registro atualizado.

4.9. Resultado e encerramento da Oferta: O resultado da Oferta deverá ser divulgado no anúncio

de encerramento da distribuição, pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo sejam observados os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: **(a)** o encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou **(b)** a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, incluindo eventuais lotes adicionais ou opção de distribuição de lote suplementar, conforme aplicável.

4.9.1. Registro no banco de dados da ANBIMA. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.9.2. Registro das Ofertas na ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e seguintes, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, a Oferta será registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição.

Destinação de Recursos

4.10. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição dos Fundos, pagamento das despesas iniciais e integralização das Notas Comerciais.

4.11. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados por ela, integral e exclusivamente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento, localizado no Imóvel.

4.10.1. A Devedora deverá alocar no Empreendimento, na forma disposta na Cláusula 4.10 acima, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais no Empreendimento, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais no Empreendimento, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4.10.1.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação

descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.10.1.2. A Devedora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da emissão das Notas Comerciais de acordo com a destinação dos recursos acima prevista através de relatórios semestrais, na forma do Anexo IV aos Termo de Emissão (“Relatórios de Destinação dos Recursos”), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado até dia 31 de dezembro de 2025, e assim sucessivamente em periodicidade semestral, nos meses de junho e dezembro de cada ano.

4.10.1.3. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Devedora deverão estar acompanhados dos Documentos Comprobatórios.

4.10.1.4. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.10.1, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.10.1.5. O Agente Fiduciário dos CRI analisará os Relatório(s) de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 4.10.1. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas enviados pela Devedora. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.10.1.6. O cronograma indicativo previsto no Anexo VII (“Cronograma Indicativo”) é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.10.1.7. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

4.10.1.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos no Empreendimento, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

4.11.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Emissora vier(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais, a Devedora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário e à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

4.11.2.1. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento, nos termos do Termo de Emissão.

4.11.2.2. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora.

4.11.2.3. A Devedora se obriga, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e/ou no anexo que consolida as informações acerca da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

Declarações

4.12. Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo V, Anexo VI e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Instituição Custodiante, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, respectivamente.

4.13. Para fins de atender o que prevê o item VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como Anexo IX ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

Formulário de Fluxo de Securitização

4.14. Conforme alinhado entre as Partes, o Anexo XI ao presente Termo de Securitização contempla resumo esquematizado das principais informações atinentes à Emissão dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (“Data de Início da Rentabilidade”) e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início da Rentabilidade ou desde a última Data de Pagamento do CRI, conforme o caso, até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

5.3. Condições Precedentes. A integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral das seguintes condições precedentes:

- a) assinatura pelas respectivas partes envolvidas de todos os Documentos da Operação;
- b) registro do Termo de Securitização na B3, pela Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e posteriormente será custodiado pela Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;
- c) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e
- d) obtenção do registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3.

CLÁUSULA SEXTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI Sênior. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive).

6.2.1. O cálculo da Remuneração dos CRI Sênior obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

$$J = Vnb \times (Fator Juros - 1)$$

em que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Sênior devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após pagamento de Remuneração, da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento dos CRI Sênior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI Sênior ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

em que:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “ n ”, sendo “ k ” um número inteiro;

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “ n ” um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

em que:

DI_k = Taxa DI de ordem k , divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

em que:

spread dos CRI Sênior = 3,7500;

dup = É o número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior (inclusive) e a Data de Pagamento dos CRI Sênior ou a data de cálculo (exclusive), sendo “ dup ” um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI Sênior:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para a aplicação de " DI_k " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

6.3. Remuneração dos CRI Subordinado. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração" ou "Juros Remuneratórios"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinado, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive).

6.2.2. O cálculo da Remuneração dos CRI Subordinado obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

$$J = Vnb \times (Fator Juros - 1)$$

em que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Subordinado devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vnb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após pagamento de Remuneração, da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"Fator Juros" = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento dos CRI Subordinado, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI Subordinado ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

em que:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”, sendo “k” um número inteiro;

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

em que:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

em que:

spread dos CRI Subordinado = 3,80 (três inteiros e oitenta centésimos);

dup = É o número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinado (inclusive) e a Data de Pagamento dos CRI Subordinado ou a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI Subordinado:

- (vii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (viii) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (ix) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (x) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (xi) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas

decimais, com arredondamento; e

(xii) para a aplicação de " DI_k " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

6.2.3. Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, caso os Titulares dos CRI e a Emissora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a Remuneração dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, os Titulares dos CRI poderão, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI pela Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Emissora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência da Taxa DI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada ou a substituta oficial, o que for maior a critério da Emissora e do investidor.

6.2.4. No prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista na Cláusula acima, a Emissora deverá comunicar aos Titulares dos CRI e ao Escriturador dos CRI, com cópia à Devedora, sobre a Remuneração dos CRI majorada aplicável ao Período de Capitalização subsequente, independentemente de qualquer formalidade adicional ou de aditamento a este Termo de Securitização.

6.2.5. O período de capitalização é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

6.2.6. Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser calculados ao final de cada Período de Capitalização e pagos conforme as Datas de Pagamento previstas no **Anexo II**.

6.2.7. Todos os pagamentos devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas no presente Termo de Securitização.

6.2.8. Pagamento da Remuneração dos CRI. O pagamento da Remuneração dos CRI será feito: (i) conforme periodicidade mencionada no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado dos CRI da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; ou (iii) na data em que ocorrer eventual Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.2.9. Amortização dos CRI. Observados os eventos de Amortização Extraordinária

Obrigatória e Resgate Antecipado Total dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI e conforme fórmula prevista abaixo:

$$AMi = VNb \times T Ai$$

em que:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo II.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESGATE ANTECIPADO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8.1 do Termo de Emissão; ou (ii) do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão) ou do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

7.1.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI previsto no item (ii) da Cláusula 7.1 acima, os Titulares dos CRI farão jus ao valor que será repassado pela Emissora equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, a serem resgatada, acrescido (b) dos Juros Remuneratórios, desde a Data de Pagamento da Remuneração anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Total dos CRI e, ainda, no caso do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido (c) de um prêmio calculado conforme previsto nas alíneas (a) e (b) da Cláusula 7.1.2 abaixo (“Prêmio de Antecipação Facultativa” e “Valor de Resgate Antecipado Total”, respectivamente).

7.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, e, consequentemente, dos CRI, será devido o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, e, consequentemente, dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, de eventuais Encargos Moratórios e de prêmio equivalente a 3,00% (três inteiro por cento) ao ano, *pro rata temporis* à data de vencimento prevista, incidente sobre o Saldo Devedor dos CRI (“Prêmio”), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Amortização Antecipada Facultativa} = (VNe + J) \times \left[1 + \left(\text{Prazo Médio} \times \frac{3}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

“VNe” corresponde ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“J” corresponde ao valor unitário da Remuneração acumulada no respectivo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Prazo Médio” corresponde ao prazo médio remanescente, expresso em anos, e calculado conforme segue:

$$\text{Prazo Médio} = \frac{\sum_{k=1}^{n_R} [DUP_k \times PMT_k]}{[\sum_{k=1}^{n_R} PMT_k] \times 252}$$

Sendo que:

“ n_R ” corresponde à quantidade de eventos financeiros (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração) dos CRI, considerados a partir de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa;

“ DUP_k ” corresponde ao prazo remanescente de cada “ PMT_k ”, dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa e a data de pagamento do respectivo “ PMT_k ”, excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

“ PMT_k ” corresponde ao valor para a k-ésima parcela de remuneração e/ou amortização de principal dos CRI.

7.1.3. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.2 acima, em caso de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido) e de Resgate Antecipado Total (não haverá incidência de Prêmio.

7.1.4. Não será devido prêmio adicional ao Prêmio de Antecipação Facultativa ou outro tipo de obrigação de pagamento adicional ou complementar na hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI.

7.1.5. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.1.6. A Emissora deverá comunicar à B3 acerca da realização do Resgate Antecipado

Total dos CRI, por meio do envio de correspondência neste sentido, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data estipulada para o pagamento do referido Resgate Antecipado Total dos CRI.

7.2. Amortização Extraordinária Obrigatória. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI (i) na eventualidade de existência de recursos excedentes na Conta do Patrimônio Separado, advindos dos Recebíveis (“Cash Sweep”), sendo certo que a Emissora utilizará 100% (cem por cento) dos recursos oriundos dos Recebíveis para realizar, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão na data da amortização extraordinária, (iii) com recursos oriundos de antecipação dos Recebíveis, e (iv) no caso de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).

7.3. Vencimento Antecipado. A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos na Cláusula Oitava do Termo de Emissão e replicados no **Anexo X** deste Termo de Securitização.

7.3.1. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, a Emissora, na qualidade de Titular não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI; em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou ainda caso os Titulares do CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, a Emissora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI.

7.3.2. Caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a B3 acerca da ocorrência e da estipulada para o referido Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

7.3.3. Caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora seguirá o procedimento descrito na Cláusula Oitava do Termo de Emissão.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, nos termos da Resolução CVM 60, conforme vigente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.1 supra.

8.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a (i) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; (ii) disponibilizar em seu site, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; (iii) informar ao Agente Fiduciário; a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; (iv) administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; (v) enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; (vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; (viii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização; (ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; (xi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; (xii) enviar, em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado; e (xiii) enviar, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento do exercício social os demonstrativos financeiros ou a declaração do IRPF, conforme o caso, da Devedora e dos Avalistas.

8.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e

atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 15 (quinze) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Anexo III artigo 11, §2º do Código ANBIMA.

8.4. A Emissora neste ato declara que:

8.4.1. Com relação a si:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
- (c)** está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (d)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (e)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (f)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em

qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (g) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (h) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e
- (i) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

8.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (b) a custódia das Notas Comerciais será realizada pela Instituição Custodiante;
- (c) os Créditos Imobiliários destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (e) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (3) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (4) não exigem qualquer

consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e
- (h) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

8.4.3. Quanto à Emissão:

- (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Termo de Emissão;
- (b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (c) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (d) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (e) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (f) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (g) analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- (h) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

8.5. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA - GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas Notas Comerciais, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável: o Aval, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.

9.2. Aval. Os Avalistas estão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação.

9.2.1. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas. O Aval extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

9.3. Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque. A alienação fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque.

9.3.1. Caso, por qualquer razão, o do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque venha a ser interpretado pela legislação aplicável como instrumento inadequado para a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque anteriormente ao seu registro perante o RGI Competente, a Securitizadora estará autorizada a celebrar escritura pública para constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, em termos e condições substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, independentemente da realização de Assembleia Especial.

9.4. Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas. A alienação fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, observadas as condições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas.

9.4.1. Caso, por qualquer razão, o do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas venha a ser interpretado pela legislação aplicável como instrumento inadequado para a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas anteriormente ao seu registro perante o RGI Competente, a Securitizadora estará autorizada a celebrar escritura pública para constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, em termos e condições

substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, independentemente da realização de Assembleia Especial.

9.5. Alienação Fiduciária de Quotas. A alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas da Devedora, de titularidade do Rafael, Giovani, Bento Participações e Maxi Construtora, a ser constituída por eles, enquanto fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento, exclusivamente, da parcela das Obrigações Garantidas devida pela Devedora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

9.6. Cessão Fiduciária de Recebíveis. (i) A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis (a) presentes, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas; e (b) futuros, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas (“Cessão Fiduciária” ou “Cessão Fiduciária de Recebíveis”), devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes (“Contratos de Venda e Compra Unidades”), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Devedora e os adquirentes (“Direitos Creditórios” ou “Recebíveis”);

9.7. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Devedora concordar que a Emissora constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado, em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais Escriturais, em valor proporcional ao volume integralizado, no montante correspondente a 3 (três) parcelas de Remuneração no mês anterior à Data de Verificação (“PMT”) do CRI (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”).

9.7.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Emissora verificará a observância do Valor Mínimo de Fundo de Reserva.

9.7.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária e, caso insuficiente, a Emissora deverá notificar a Devedora em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

9.8. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Emissora constituirá um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais, em valor equivalente R\$ 221.366,66 (duzentos e vinte e um mil, trezentos e sessenta e seis mil reais e sessenta e seis centavos). O valor do Fundo de Despesas deve ser de no mínimo 6 meses de despesas, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”, respectivamente).

9.8.1. O valor do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e, se por qualquer motivo o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária e, caso insuficiente, a Emissora deverá notificar a Devedora em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que esta realize a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

9.8.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Termo de Emissão, tais despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da operação. As despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.8.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

9.8.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

9.8.5. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

9.8.6. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

9.9. Fundo de Obras. A Devedora concorda, ainda, que a Emissora constitua um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com o recursos remanescentes após (i) a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo III do Termo de Emissão, (ii) a constituição do Fundo de

Despesas e do Fundo de Reserva, de forma proporcional ao volume integralizado, em cada data de integralização dos CRI, por meio da retenção dos recursos integralizados, e (iii) após a primeira integralização de Notas Comerciais, a liberação do primeiro montante (“Liberação 1”), será realizada em até 3 (três) dias úteis do recebimento do Relatório de Medição do Agente de Medição conforme valor previsto no relatório, após a verificação das Condições Precedentes (conforme definido no Termo de Emissão) e todas as próximas liberações serão realizadas via Fundo de Obras de acordo com o previsto nesta Cláusula 4.4.3 do Termo de Emissão, conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição (“Fundo de Obras”), não podendo o valor do Fundo de Obras ultrapassar R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Valor Máximo Fundo de Obras”)

9.9.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento Tramonto.

9.9.2. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento Tramonto, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento Tramonto, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 3.3.2 do Termo de Emissão.

9.9.3. Após a realização da Liberação 1, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência à Devedora ocorrerá no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, por correio eletrônico (*e-mail*), do respectivo Relatório de Medição que ateste o cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras do Empreendimento Tramonto.

9.9.4. Observada a Cláusula 4.4.3.5 do Termo de Emissão, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor de evolução da obra no mês de referência conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Emissora apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obras apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Devedora esteja adimplente com as suas obrigações.

9.9.5. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia.

9.9.6. Caso o Agente de Medição verifique a ocorrência (i) de atraso das obras do Empreendimento superior a 7% (sete por cento), conforme cronograma físico-financeiro previsto no Anexo VII ao Termo de Emissão; e (ii) descasamento entre o cronograma físico e o cronograma financeiro superior a 7% (sete por cento), a Securitizadora poderá interromper as liberações a serem realizadas via Fundo de Obras.

9.9.7. A Emissora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Tramonto no Relatório de Medição para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

9.9.8. A Devedora desde já concorda que a Emissora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas (conforme definido no Termo de Emissão), ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

9.9.9. A Emissora assumirá que os documentos encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pela Devedora, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Emissora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

9.9.10. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento Tramonto.

9.9.11. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

9.9.12. A Emissora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Emissora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

9.9.13. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento Tramonto, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Emissora utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

9.9.14. Os recursos depositados no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, e emissão pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

9.10. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se excutir as demais.

9.11. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Cessão Fiduciária não se submete aos efeitos da recuperação judicial.

9.12. A partir do segundo mês contado da Data de Emissão, o seguinte índice deve ser verificado pelo *Servicer*:

Razão Mínima de Garantia. A partir da Primeira Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em até 7 (sete) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento da Remuneração (“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Medição e nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita (“Razão Mínima de Garantia”):

$$\frac{VP(CIT_{t1}) + 70\% * (Estoque) + FR}{SD_{CRI} + RO - FO}$$

Devendo a Razão Mínima de Garantia ser: (a) maior ou igual a 120% (cento e vinte por cento).

em que:

- (a) “VP”: o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, trazidos a valor presente pela taxa aplicável aos Juros Remuneratórios;
- (b) “CIT_{t1}”: conforme apurado pelo Agente de Medição no último dia do respectivo mês-calendário (“Data Base”), cujos Créditos Elegíveis, líquidos de permuta, tenham vencimento, no máximo, até a última data do cronograma de pagamentos dos CRI, conforme indicados no Anexo II;
- (c) “Estoque”: significa a soma dos valores relativos às unidades em estoque, líquidos dos valores devidos à título de Permuta Financeira (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), disponíveis para comercialização em cada data de apuração segundo último Relatório de Medição, a ser atualizado mensalmente, todo dia 10 (dez) de cada mês, pelo Agente de Medição, considerando o preço médio de m² da área privativa das comercializações 10 (dez) últimas unidades vendidas, acrescido dos valores das unidades cujos direitos creditórios não se enquadrarem como Créditos Elegíveis, descontado o

valor já pago pelos respectivos adquirentes.

- (d) “SD_{CRI}”: significa o Saldo Devedor dos CRI;
- (e) “Créditos Elegíveis”: significam os Recebíveis: (a) cujo Contrato Imobiliário tenha sido auditados pelo Agente de Medição e apresente perfeita formalização de assinaturas e documentos das partes; (b) que não tenham parcelas em aberto por prazo superior a 60 (sessenta) dias; (c) que tenha sido paga pelo menos 1 (uma) parcela do referido contrato imobiliário, sendo que na data deste Contrato, nenhum Recebível poderá estar vencido por qualquer prazo para fins da Cessão Fiduciária; e (d) cujo comprador não seja parte relacionada ao vendedor.
- (f) “RO”: significa o saldo financeiro necessário à conclusão das obras do Empreendimento Tramonto, conforme apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição mais recente;
- (g) “FO”: significa o saldo depositado no Fundo de Obras na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora; e
- (h) “FR”: significa o saldo depositado no Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora.

Descumprimento da Razão Mínima de Garantia: Se, em qualquer Data de Verificação, após a utilização dos recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, for constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverão ser observados os procedimentos descritos nos itens a seguir:

- a) **Até a emissão do Habite-se**: a Securitizadora notificará a Devedora e os Avalistas para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou os Avalistas aportem recursos complementares no Fundo de Obras, por meio da transferência de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia;
- b) **Após a emissão do Habite-se**: a Securitizadora notificará a Devedora e os Avalistas para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou os Avalistas aportem recursos complementares na Conta do Patrimônio Separado para amortização extraordinária das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, e/ou para amortização dos Créditos Imobiliários, com a conseqüente amortização extraordinária dos CRI, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e
- c) Em qualquer dos cenários acima, caso a Devedora e os Avalistas não realizem os respectivos aportes, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da Devedora, utilizar os

recursos disponíveis no Fundo de Reserva, caso assim deliberado pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para, em nome da Devedora, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais e com a consequente amortização extraordinária dos CRI, no montante suficiente para o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia.

Descasamento entre o cronograma físico-financeiro: independente do desenquadramento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá depositar em até 15 (quinze) dias corridos, na Conta do Patrimônio Separado, o montante suficiente para reestabelecer o descasamento máximo de 7% (sete por cento), conforme cálculo abaixo.

Definições:

CF(t) = valor acumulado do **cronograma financeiro** na data t

CP(t) = valor acumulado do **cronograma físico** (convertido em valor monetário equivalente) na data t

D(t) = descasamento percentual na data t

L = limite máximo permitido de descasamento = **7%**

VD(t) = valor do depósito a ser realizado na data t

Cálculo do descasamento:

$$D_{(t)} = [CF_{(t)} - CP_{(t)}] / CF_{(t)}$$

Condição de desenquadramento:

$$\text{Se } D_{(t)} > L$$

Regra:

Se $D(t) > 7\%$, a Devedora deverá depositar em até 15 (quinze) dias corridos:

$$VD_{(t)} = CF_{(t)} \cdot \{[(CF_{(t)} - CP_{(t)}) / CF_{(t)}] - 0,07\}$$

Caso haja o descasamento de cronograma físico, conforme acima descrito, a Devedora autoriza, desde já, a realização de contratação, às suas expensas, pela Titular das Notas Comerciais, de um agente de pagadoria e abertura de conta vinculada para assumir os pagamentos das obras do Empreendimento Tramonto.

9.13. Investimentos Permitidos. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva) poderão ser aplicados exclusivamente, em instrumentos financeiros com classificação de baixo risco e liquidez diária, emitidos ou administrados por instituições financeiras classificadas como “Segmento S1” pelo Banco Central do Brasil, de acordo com a Resolução CMN nº 4.553/2017, tais como (i) fundos de renda fixa atrelados à Taxa DI ou Taxa SELIC; (ii) Certificados de Depósitos Bancários - CDBs e/ou Compromissadas; e (iii) Títulos públicos Federais atrelados à Taxa

SELIC, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes no ato do investimento em título em desacordo com o acima previsto.

9.14. Sem prejuízo do disposto acima nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Fundos, os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das Obrigações Garantidas.

10.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

10.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

10.4. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.5. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal de taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário (“Taxa de Administração”).

10.6. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 10.5 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.6.1. A Taxa de Administração deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início da Rentabilidade dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

10.6.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

10.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte imputação de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do patrimônio separado das Notas Comerciais;
- (b) Pagamento da Permuta Financeira (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);
- (c) Liberação, para a Devedora, do valor correspondente a 4% (quatro inteiros por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta do Patrimônio Separado em cada mês em função exclusivamente do pagamento dos Direitos Creditórios, para fins de quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação - RET;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sênior;
- (e) Pagamento de Amortização dos CRI Sênior;
- (f) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência

dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

- (g) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;
- (h) Recomposição do Fundo de Obras;
- (i) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Sênior;
- (j) Pagamento dos Juros Remuneratórios CRI Subordinado;
- (k) Pagamento de Amortização dos CRI Subordinado;
- (l) Pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinado; e
- (m) Após quitadas as Obrigações Garantidas, liberação do excedente de recursos à Emitente.

10.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos dos CRI, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

10.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 10.7 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos da Cláusula 4.3 acima, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, o Termo de Emissão e os atos societários de aprovação das Garantias e da Emissão, não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste Termo de Securitização. Por fim, (a) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária, a Razão de Garantia deverá corresponder à 120%; (b) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, as quotas da Devedora correspondem ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), com base no capital social da Devedora, conforme indicado em seu contrato social vigente. Os Fiduciantes e/ou a Sociedade enviarão anualmente ao Agente Fiduciário, em até 30 de março de cada ano, cópia do Contrato Social atualizado da Sociedade e cópia balanço patrimonial e demonstração de resultado do exercício anual da Sociedade; (c) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, as Unidades Autônomas Estoque correspondem ao montante de R\$ 1.740.273,32 (um milhão, setecentos e quarenta mil, duzentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos); e (d) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, as Unidades Autônomas Vendidas correspondem ao montante de R\$ 3.217.111,98 (três milhões, duzentos e dezessete mil, cento e onze reais e noventa e oito centavos), entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Cessão Fiduciária e/ou da Alienação Fiduciária de Quotas e/ou da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque e/ou da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, o produto decorrente de tais execuções seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na

qualidade de agente fiduciário;

- (vii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme Anexo V; e
- (x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo IV.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo *Servicer*;
- (iii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (x) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu *website*;

- (xix) fornecer à companhia Securitizadora, através de seu website, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação dos CRI), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3;
- (xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17;
- (xxi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxiii) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM 17.

11.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula 14.1 abaixo, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI:

- (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI;
- (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;
- (iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 31 de dezembro de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item “iii” deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;
- (iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(v) os valores indicados nos itens “(i)” ao “(iv)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*;

(vii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(viii) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, Avalistas ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou da Securitizadora decorrente de ações

propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por Avalistas e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(ix) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(x) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

11.4.1. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.2. A remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 abaixo.

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

11.6. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

11.6.1. Se a convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. O agente fiduciário eleito em substituição

nos termos da Cláusula 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

11.7.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

11.8. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do art. 3º, caput da Resolução CVM 17.

11.9. O Agente Fiduciário poderá responder perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos devidamente comprovados, após trânsito em julgado de decisão judicial neste sentido, que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Insolvência da Securitizadora - Artigo 31 da Lei nº 14.430: Em observância ao §4º do artigo 13 da Resolução CVM 60, caso seja verificada insolvência da Emissora, bem como a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na Cláusula 12.3 abaixo.

12.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.5 abaixo, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

12.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. Tal Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira e 8 (oito) dias para a segunda convocação, se houver, atentando-se ao disposto na Cláusula 13.4, e instalar-se-á, em primeira convocação e em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por

cento) do Patrimônio Separado presentes, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.3.1. As Partes e/ou nova instituição liquidante poderão promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

- I - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou
- II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada em segunda convocação e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.3.2. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 12.3 e 12.4 acima (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou
- c) desvio de finalidade do Patrimônio Separado conforme decisão em juízo transitada em julgado, da qual não caberá mais recursos.

12.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em 2 (dois) Dias Úteis.

12.5.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

12.6. Insuficiência de Ativos - Artigo 30 da Lei nº 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a

forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 12.6 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que **(a)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a assembleia especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

12.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento da Remuneração aos Investidores, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

12.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a)** automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b)** na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 12.1 e 12.6 acima, mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

12.8.1. O Agente Fiduciário, deverá fornecer à Securitizadora, através de seu website, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação dos CRI), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei nº 14.430. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “(b)” da Cláusula 12.8 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo

montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.

12.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI

13.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

13.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- (iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (v) a modificação das características atribuídas aos CRI;
- (vi) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e
- (vii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60.

13.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário; ou
- (iii) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no *website* da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 13, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese deste inciso (iii), os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

13.4. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e 8 (oito) dias para segunda convocação, sendo que instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em primeira ou segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

13.5. As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula Décima Terceira, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://exessecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV “b” do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.5.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.5.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.5.3. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando

houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

13.6. À presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) os representantes da Emissora;
- (ii) ao Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

13.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.9. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, se houver, observado o disposto na Cláusula 13.10 abaixo.

13.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

13.9.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, deverão ser considerados apenas os CRI detidos pelos Titulares dos CRI presentes. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

13.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

13.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, (iv) alteração necessária para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

13.14. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica - <https://validar.iti.gov.br/>) e/ou publicação, nos termos previstos neste Termo de Securitização, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos nos Documentos da Operação. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação e o prazo máximo de 20 (vinte) dias.

13.15. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio

não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

13.16. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

13.17. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

13.18. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos às Notas Comerciais e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) remuneração da Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI e Coordenador Líder, no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- (iii) taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)

mensais, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 15 (quinze) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

- (iv) em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução das garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; e (vii) verificação de *covenants* financeiros. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- (v) remuneração da Instituição Custodiante: (i) pela implantação e registro das CCI, será devido o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) pela custódia das CCI serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

- (vi) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
- (vii) as parcelas citadas nos itens (i), (ii) e (iii) do item “v” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (viii) as parcelas citadas nos itens acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, **Oliveira Trust Servicer S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0002-00;
- (ix) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (x) a remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;
- (xi) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
- (xii) remuneração do Escriturador: (i) a título de escrituração das Notas Comerciais, será devido o pagamento de parcelas anuais, no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) pela primeira série e parcelas anuais de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por série adicional, caso haja, devendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (ii) a

título de escrituração dos CRI, será devido o pagamento de parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) pela primeira série e parcelas anuais de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) por série adicional, devendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

- (xiii) remuneração do Agente Fiduciário: conforme cláusula 11.4 acima;
- (xiv) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xv) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xvi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (xvii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xviii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xx) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos

relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (xxi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xxii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xxiii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xxiv) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxvi) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia especial ordinária ou extraordinária de Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xxviii) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- (xxix) as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (xxx) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xxxi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão das Notas Comerciais, exceto se

tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

- (xxxii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxxiii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- (xxxiv) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;
- (xxxv) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxxvi) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (xxxvii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;
- (xxxviii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxxix) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e

- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora (“Obrigações de Aporte”). Os valores correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo os Fundos) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Em razão do disposto na alínea “b” da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

- (i)** *Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de

até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar

abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento), para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

- (a) Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e
- (b) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial - TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - internet (<https://exessecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo nº 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada

pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FATORES DE RISCO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão

prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, limitando, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

(iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de

inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(vi) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID- 19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Cedentes, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation* emitido por *World Health Organization*).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(vii) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

(viii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades

não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(ix) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

(xi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xii) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(xiii) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora.

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xiv) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(xv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xvi) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora e compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xvii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

(xviii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xix) Risco de formalização dos Créditos Imobiliários.

As Notas Comerciais representam os Créditos Imobiliários. Problemas na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxi) Riscos Financeiros.

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

(xxii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável e nos termos previstos neste Termo de Securitização, o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de

rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxiii) Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados em contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xxiv) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

(xxv) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo *Servicer*, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

(xxvi) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(xxvii) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

(xxviii) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea “(b)”, da Resolução CVM 160. A Oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

(xxix) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar

na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxx) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia especial.

(xxxi) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xxxii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Parcial e Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa no horizonte de retorno do investimento pelos Titulares dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração estabelecida para os CRI.

(xxxiii) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(xxxiv) Risco de regularidade e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Empreendimento objeto da Emissão.

O Empreendimento ainda não está concluído e, portanto, não obteve todas as licenças aplicáveis. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento do imóvel.

(xxxv) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (1) níveis de emprego;
- (2) crescimento populacional;
- (3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- (4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas e os Avalistas poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora e dos Avalistas.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Empreendimento, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xxxvi) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e aos Avalistas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes ao Empreendimento. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários ou o Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xxxvii) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xxxviii) Riscos de descaracterização do lastro da Emissão.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados no Empreendimento listado no Anexo VI do Termo de Emissão, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento listado no Anexo VI do Termo de Emissão, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AOS AVALISTAS

(xxxix) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xl) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

(xli) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre

outras obrigações, a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, poderão despendar gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xlii) Capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Avalistas de honrarem com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora ou pelos Avalistas poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xliii) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Notas Comerciais, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

(xliv) Risco de Performance do Empreendimento

O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(xlv) Risco decorrente de processos judiciais

Não há como garantir que a Devedora e os Avalistas obtenham êxito em eventuais processos judiciais relevantes em que são partes, podendo haver desdobramentos relevantes e negativos. Eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Avalistas na esfera cível e em outras que possa haver litígio, podem afetar de forma substancial a capacidade financeira em arcar com suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, bem como poderá trazer riscos reputacionais relevantes à Devedora e aos Avalistas.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xlvi) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(xlvii) Risco de não Formalização dos Instrumentos de Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura deste Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI, observado que, em relação à Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Vendidas, há a possibilidade de não constituição, visto que sua formalização depende de eventuais distratos a serem feitos em relação a estas Unidades Autônomas. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlviii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema e liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos

extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

(xlix) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque e da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas.

(I) Na presente data, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque e a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas não se encontram devidamente constituídas e exequíveis na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque e o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas não foram registrados no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(li) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(lii) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária.

Na presente data, a Cessão Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(liii) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros

São Paulo - SP, CEP 05.402-500

At.: Dep. Gestão e Dep. Jurídico

E-mail: gestaosec@exes.com.br e juridico@exes.com.br

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 - São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e

irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

20.3. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.4. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

20.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

20.6. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.7. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

22.1. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“ICP Brasil”), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Securitização será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como *Clicksign* e *DocuSign*, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Termo e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

22.1.1. Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

22.1.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Oferta serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

ANEXO I

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Modelo das CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 03 de outubro de 2025.	
Nº: 01	Série: 1ª	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: ÉXES SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 55.085.811/0001-24					
ENDEREÇO: Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros					
CEP	05.402-500	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA.					
CNPJ: 57.103.500/0001-76					
ENDEREÇO: Praça Professor Henckmar Borges, nº 299, Vila Póvoa					
CEP	38.400-140	CIDADE	Uberlândia	UF	MG

4. TÍTULO

As 42.500. (quarenta e duas mil e quinhentas) notas comerciais de 1ª (primeira) série emitidas pela Devedora (“Notas Comerciais 1ª Série”), nos termos do “*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Duas Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Construtora Maxi SPE 3 Ltda.*”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 03 de outubro de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) correspondentes ao valor total das Notas Comerciais 1ª Série.

6. IMÓVEL LASTRO

O imóvel objeto da matrícula nº 270.895 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, localizado na Rua Marlene Colesanti, 147 Bairro Gávea, CEP 38.411-854 (“Imóvel Tramonto”).

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	03 de outubro de 2025.
Prazo Total:	1.453 (mil quatrocentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total das Notas Comerciais:	R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios Notas Comerciais 1ª Série:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas

	diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	24 de setembro de 2029.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada; e (c) variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”). Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago em uma única parcela na Data de Vencimento Final.

Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para esta CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas (conforme definido no Termo de Emissão) e da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão), conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras (conforme definidos no Termo de Emissão), conforme disposições constantes do Termo de Emissão.
Seguros:	Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 03 de outubro de 2025.	
Nº: 02	Série: 2ª	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: ÉXES SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 55.085.811/0001-24					
ENDEREÇO: Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros					
CEP	05.402-500	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA.					
CNPJ: 57.103.500/0001-76					
ENDEREÇO: Praça Professor Henckmar Borges, nº 299, Vila Póvoa					
CEP	38.400-140	CIDADE	Uberlândia	UF	MG

4. TÍTULO

As 7.500 (sete mil e quinhentas) notas comerciais de 2ª (segunda) série emitidas pela Devedora (“Notas Comerciais 2ª Série”), nos termos do “*Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Duas Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Construtora Maxi SPE 3 Ltda.*”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 03 de outubro de 2025 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), correspondentes ao valor total das Notas Comerciais 2ª Série.

6. IMÓVEL LASTRO

O imóvel objeto da matrícula nº 270.895 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, localizado na Rua Marlene Colesanti, 147 Bairro Gávea, CEP 38.411-854 (“Imóvel Tramonto”).

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	03 de outubro de 2025.
Prazo Total:	1.516 (mil quinhentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total das Notas Comerciais:	R\$ 7.500.000,00 (sete milhões de quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios das Notas Comerciais 2ª Série:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo

	diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão) ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório, (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.2 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	26 de novembro de 2029.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada; e (c) variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”). Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago em uma única parcela na Data de Vencimento Final.

Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para esta CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas (conforme definido no Termo de Emissão) e da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão), conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras (conforme definidos no Termo de Emissão), conforme disposições constantes do Termo de Emissão.
Seguros:	Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(continua na próxima página)



(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(continua na próxima página)

ANEXO II

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

CRI Sênior

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	24/10/2025	SIM	NÃO	0,0000%
2	24/11/2025	SIM	NÃO	0,0000%
3	24/12/2025	SIM	NÃO	0,0000%
4	26/01/2026	SIM	NÃO	0,0000%
5	24/02/2026	SIM	NÃO	0,0000%
6	24/03/2026	SIM	NÃO	0,0000%
7	24/04/2026	SIM	NÃO	0,0000%
8	25/05/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	24/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	24/07/2026	SIM	NÃO	0,0000%
11	24/08/2026	SIM	NÃO	0,0000%
12	24/09/2026	SIM	NÃO	0,0000%
13	26/10/2026	SIM	NÃO	0,0000%
14	24/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
15	24/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
16	25/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
17	24/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
18	24/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
19	26/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
20	24/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
21	24/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
22	26/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%

23	24/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
24	24/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
25	25/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
26	24/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
27	24/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
28	24/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
29	24/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
30	24/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
31	24/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%
32	24/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
33	26/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
34	24/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
35	24/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
36	25/09/2028	SIM	NÃO	0,0000%
37	24/10/2028	SIM	NÃO	0,0000%
38	24/11/2028	SIM	NÃO	0,0000%
39	26/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
40	24/01/2029	SIM	NÃO	0,0000%
41	26/02/2029	SIM	NÃO	0,0000%
42	26/03/2029	SIM	NÃO	0,0000%
43	24/04/2029	SIM	NÃO	0,0000%
44	24/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
45	25/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
46	24/07/2029	SIM	NÃO	0,0000%
47	24/08/2029	SIM	NÃO	0,0000%
48	24/09/2029	SIM	SIM	100,0000%

CRI Subordinado



#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	26/11/2029	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, firmado em 03 de outubro de 2025 (“Escritura de Emissão de CCI”), pelo qual foi emitida 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), **DECLARA**, que (a) lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via digital do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) devidamente formalizado; 1 (uma) via digital do Termo de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI) devidamente formalizado; e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI devidamente formalizada, e que (b) a vinculação da CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das classes sênior e subordinada, em duas séries da 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) da **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24 (“Emissora”), foi realizada por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.*” firmado nesta data entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Termo de Securitização”). Os documentos apresentados para custódia (conforme referidos acima) foram assinados pelas respectivas partes com certificado nos padrões ICP-Brasil.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 03 de outubro de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO IV

OUTRAS EMISSÕES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA COM PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.*”, datado de 03 de outubro de 2025, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 23/09/2030	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (vi) Coobrigação.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 0	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000000
Data de Vencimento: 25/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas da Laticínio Deale DEALE LTDA (iii) Aval - cedido pela NVL Transporte LTDA, Alexandre dos Santos e Deise Cristina Lorenz dos Santos; (iv) Fundo de despesa; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Bevap Participações S.A. e Central Bioenergética Enervale S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária - Cessão fiduciária sobre (i) a totalidade dos créditos oriundos dos Contratos Cedidos Fiduciariamente descritos no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (ii) todos os direitos de crédito de titularidade da Bioenergética Vale do Paracatú S.A. a serem detidos na Conta Vinculada; e (iii) eventuais Aplicações Financeiras realizadas com os recursos depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Vinculada.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: "Garantias" significam o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária, em conjunto.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) Cessão Fiduciária sobre a Conta Vinculada.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Créditos	



(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(continua na próxima página)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES - AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM -

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: **Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva**, Cédula de Identidade RG nº 109.003 OAB/RJ e CPF sob o nº 001.362.577-20

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: Duas
Classes: Sênior e Subordinada
Emissor: Éxes Securitizadora S.A.
Quantidade: 50.000 (cinquenta mil)
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente à CVM e, sempre que possível/necessário, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 03 de outubro de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: *Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva*

CPF: 001.362.577-20

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)**, na categoria S2, sob o número 1155, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 60”**), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (**“CNPJ”**) sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**“Coordenador Líder”**), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública sob o rito automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários das classes sênior e subordinada, em duas séries da 1ª (primeira) emissão (**“Operação”** e **“CRI”**, respectivamente), em que atua na qualidade de emissora dos CRI e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua na qualidade de agente fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.”* dos créditos imobiliários objeto da Operação, bem como que adotou os seguintes procedimentos:

- (i) formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e
- (ii) avaliou: (a) a consistência de documentos entregues pela emissora do valor mobiliário; (b) os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da Operação, previamente à emissão; e (c) os aspectos financeiros da Operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP- Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200- 2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 03 de outubro de 2025.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - CRONOGRAMA INDICATIVO -

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
		2025	2026	2026	2027	2027	2028
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Empreendimento Tramonto	R\$ 45.180.011,28	2.783.510,82	5.479.885,65	9.478.459,45	11.937.630,75	11.090.475,29	4.410.049,32

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a parte integral da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

<i>Empreendimento Destinação</i>	<i>Finalidade da Utilização dos Recursos</i>	<i>Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (a partir deste momento)</i> (A)	<i>Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)</i> (B)	<i>Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)</i> (C = A - B)	<i>Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)</i> (D)	<i>Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)</i> (E = C - D)	<i>Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (R\$)</i>	<i>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)</i>
<i>Empreendimento Tramonto</i> <i>Matrícula nº 270.895 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais</i>	<i>Obras de desenvolvimento</i>	48.408.883,83	3.228.872,55	45.180.011,2 8	0	45.180.011,2 8	45.180.011,2 8	100% Empreendime nto Tramonto

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)**, na categoria S2, sob o número 1155, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 60”**), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (**“CNPJ”**) sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**“Emissora”**), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das classes sênior e subordinada, em duas séries da 1ª (primeira) emissão (**“CRI”** e **“Emissão”**, respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito automático de distribuição em conformidade com nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.”*.

São Paulo - SP, 03 de outubro de 2025.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a **Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)**, na categoria S2, sob o número 1155, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 60”**), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2784, andar 12, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (**“CNPJ”**) sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto no inciso VIII, do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, das classes sênior e subordinada, em duas séries da 1ª (primeira) emissão, lastreados em notas comerciais escriturais emitidas pela **CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado Minas Gerais, na Praça Professor Henckmar Borges, nº 299, Vila Póvoa, CEP 38.400-140, inscrita no CNPJ sob o nº 57.103.500/0001-76, que serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada, em Duas Séries da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Construtora Maxi SPE 3 Ltda.”* (**“Termo de Securitização”**), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, as Garantias, os fundos de recursos e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 03 de outubro de 2025.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

ANEXO X

HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

Observados os prazos de cura definidos no Termo de Emissão, a Securitizadora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso e respeitada a regra prevista no Termo de Emissão, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos a seguir, sempre com relação à Devedora e/ou aos Avalistas, conforme aplicável (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

Vencimento Antecipado Automático:

- a) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária no âmbito da presente Emissão, desde que não sanado em até 2 (dois) dias úteis da data de sua ocorrência;
- b) redução do capital social da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso;
- c) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso;
- d) alteração do controle direto ou indireto da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso;
- e) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais Escriturais que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;
- f) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;
- g) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;
- h) fornecimento pela Emitente e/ou pelos Garantidores, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento da Titular pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão;

- i) se a Emitente e/ou os Garantidores, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;
- j) existência de qualquer decisão da Emitente e/ou dos Garantidores, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme abaixo definido), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;
- k) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- l) em relação à Emitente, distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios em qualquer valor e, em relação aos Garantidores, acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emitente e/ou os Garantidores, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização; e
- m) não observância, pela Emitente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, da Razão de Garantia.

Vencimento Antecipado Não Automático:

- a) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;
- b) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou dos Garantidores, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emitente e/ou dos Garantidores, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), susado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou

má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

- c) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Garantidores, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emitente e/ou pelos Garantidores, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);
- d) não regularização pela Emitente e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, dos arquivamentos, registros e averbações necessários na JUCEMG, no RTD Competente e no RGI Competente, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;
- e) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a Emitente e/ou para os Garantidores, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;
- f) em relação à Emitente, contratação de qualquer dívida financeira e/ou bancária que não seja inteiramente subordinada ao CRI, com quaisquer instituições financeiras ou participantes do mercado financeiro e de capitais, sem prévia autorização dos Titulares dos CRI e, em relação aos Garantidores, contratação dívida financeira e/ou bancária, que não seja inteiramente subordinada ao CRI, acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com quaisquer instituições financeiras ou participantes do mercado financeiro e de capitais, sem prévia autorização dos Titulares dos CRI;
- g) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou Garantidores ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas previamente contraídos pela Devedora e/ou Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Devedora e/ou pelos Garantidores decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;
- h) (i) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; (ii) pedido de autofalência pela Devedora e/ou de qualquer Garantidor; (iii) pedido de falência da Devedora e/ou de

qualquer Garantidor, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Devedora e/ou qualquer Garantidor de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (v) ingresso em juízo pela Devedora e/ou qualquer Garantidor com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; ou (vi) liquidação, dissolução, extinção, insolvência ou encerramento das atividades da Securitizadora;

- i) caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor não realize o reforço da Garantia nos prazos previstos no respectivo Contrato de Garantia;
- j) liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de Afiliada;
- k) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos Documentos da Operação;
- l) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- m) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- n) descumprimento de qualquer *covenant* estabelecido neste instrumento;
- o) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- p) caso sejam constatados quaisquer problemas relacionados à solidez do Empreendimento Tramonto, os quais compreendem não somente os riscos de ruína, mas também os vícios ou defeitos de construção que prejudiquem ou obstaculizem a expedição do Habite-se, desde que não sejam sanados no prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua constatação;
- q) caso seja constatado, pelo Agente de Medição, qualquer problema relacionado à segurança do Empreendimento Tramonto, incluindo o descumprimento dos procedimentos padrão de segurança em construções civis determinados por órgãos reguladores não sanado em até 30

(trinta) dias corridos contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

- r) caso seja verificado, pelo Agente de Medição, ao longo das obras do Empreendimento Tramonto, problema que impeça a sua conclusão ou licenciamento e que não possa ser sanado em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
- s) caso seja verificado, pelo Agente de Medição, qualquer problema ambiental, ao longo das obras do Empreendimento, que impeça ou prejudique a sua conclusão ou licenciamento;
- t) transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo Garantidor;
- u) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações por estes assumidas nos Documentos da Operação;
- v) caso seja realizada qualquer retirada de recursos da Devedora, incluindo, mas não se limitando à realização de mútuos para partes relacionadas ou não, pagamento de pró labore, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, exceto se autorizado previamente pelos Titulares dos CRI;
- w) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação
- x) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- y) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação por culpa exclusiva da Securitizadora;
- z) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial,

arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência pela Devedora;

- aa)** constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- bb)** descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;
- cc)** caso as obrigações de contratação de seguros e/ou de endosso de seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação sejam descumpridas;
- dd)** caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer seguro contratado no âmbito da Operação, não sanada dentro de 10 (dez) dias corridos da respectiva constatação;
- ee)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessários para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- ff)** descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;
- gg)** existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;
- hh)** caso seja constatada a existência de irregularidades relacionadas à construção civil de responsabilidade da Devedora, seja por sua culpa, dolo ou omissão comprovada, incluindo, sem limitação, pendências trabalhistas ou contratuais, questões ambientais ou de segurança, dentre outras, desde que não tenham sido sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da ciência do fato pela Devedora;

- ii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
 - jj) constituição de qualquer Ônus sobre Garantias ou sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI previstos em um Documento da Operação, desde que não sanada em até 15 (quinze) dias corridos contados da constatação;
 - kk) caso seja verificado, pela Securitizadora, que o somatório: (i) dos recursos depositados na Conta Arrecadadora, e (ii) do montante estimado de Direitos Creditórios (Unidades) a receber até a data do Habite-se seja inferior ao custo estimado para conclusão do Empreendimento Tramonto, o qual será calculado com base nos pagamentos estimados (incluindo impostos, custo de construção, Remuneração vincenda até a data estimada de conclusão do Empreendimento, comissões, entre outros), com base nos relatórios do Agente de Medição, sem que a Devedora e/ou os Garantidores aportem recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para reestabelecer o equilíbrio econômico do Empreendimento Tramonto; e
- II) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

ANEXO XI

FORMULÁRIO DE FLUXO DE SECURITIZAÇÃO

CLASSE SÊNIOR

Razão Social da Emissora ÉXES SECURITIZADORA S.A.				CNPJ da Emissora 55.085.811/0001-24	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 1ª	Série 1ª	
Data de Emissão 02/10/2025	Data de Vencimento 24/09/2029	Quantidade 42.500	Preço unitário (R\$) 1.000	Valor de Emissão (R\$) 42.500.000	
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A		Classe Sênior	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização	
Lastró NC	Razão Social da Devedora / Cedente CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 57.103.500/0001-76		
Devedor é cia aberta? NÃO	Devedor é EGEM ou EFRF? N/A	Concentração (Tipo de Lastró) Concentrado		Devedor divulgou DF? N/A	
Regime fiduciário SIM	Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 42.500.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI, 4º dia útil	Taxa de juros 3,75%		Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis [útil ou corrido] Dias úteis	
Incorporação de juros Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal		Carência p/ pgto de juros - a partir de N/A	Periodicidade de amortização No vencimento, permitido Amex	
Dia de pgto da amortização No vencimento	Carência p/ pgto de amortização - a partir de N/A		Base para amortização VN	Segue caderno de fórmulas B3? Não	
Garantia Fidejussória? SIM	Razão Social do Garantidor Maxi Construtora, Bento Participações, Sr. Giovani, Sr. Fausto e Sr. Rafael.			CNPJ do Garantidor	
Garantia Real? SIM	Razão Social do Garantidor vários			CNPJ do Garantidor	
Descrição da garantia					

a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.				
Admite resgate SIM	Resgate a partir de Data de emissão	Fórmula de resgate Sim		
Admite amortex? SIM	Amortex a partir de Data de emissão Data de emissão	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Nao	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? SIM	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta 160	Público da oferta Investidor Profissional	Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores esforços	Forma de integralização A vista em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após 1ª integralização
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não	Rating N/A

CLASSE SUBORDINADA

Razão Social da Emissora ÉXES SECURITIZADORA S.A.			CNPJ da Emissora 55.085.811/0001-24	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI		Nº de Emissão 1ª	Série 2ª	
Data de Emissão 02/10/2025	Data de Vencimento 26/11/2029	Quantidade 7.500	Preço unitário (R\$) 1.000	Valor de Emissão (R\$) 7.500.000
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A		Classe subordinada	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro NC	Razão Social da Devedora / Cedente CONSTRUTORA MAXI SPE 3 LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 57.103.500/0001-76	
Devedor é cia aberta? NÃO	Devedor é EGEM ou EFRF? N/A	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado	Devedor divulgou DF? N/A	
Regime fiduciário SIM	Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 7.500.000,00	

Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI, 6º dia útil	Taxa de juros 3,80%	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis [útil ou corrido] Dias úteis	
Incorporação de juros Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros No vencimento	Carência p/ pgto de juros - a partir de N/A	Periodicidade de amortização No vencimento, permitido Amex	
Dia de pgto da amortização No vencimento	Carência p/ pgto de amortização - a partir de N/A	Base para amortização VN	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? SIM	Razão Social do Garantidor Maxi Construtora, Bento Participações, Sr. Giovani, Sr. Fausto e Sr. Rafael.		CNPJ do Garantidor	
Garantia Real? SIM	Razão Social do Garantidor vários		CNPJ do Garantidor	
Descrição da garantia a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.				
Admite resgate SIM	Resgate a partir de Data de emissão	Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? SIM	Amortex a partir de Data de emissão Data de emissão	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Nao	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? SIM	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta 160	Público da oferta Investidor Profissional	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores esforços	Forma de integralização A vista em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do comunicado de encerramento da oferta
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não	Rating N/A

CRI Maxi - 1ª Aditamento ao TS - Limpa.pdf

Documento número #6e9d013e-a427-47f8-934b-8800133fa893

Hash do documento original (SHA256): 4c7c6155a8cdf9bf4fa87280ae655717a1d997366fb75e4be12f986d25df5467

Assinaturas

- ✓ **Bianca Galdino Batistela**
CPF: 090.766.477-63
Assinou em 05 nov 2025 às 14:34:03
- ✓ **Marina Gottschalk de Queiroz**
CPF: 101.344.867-73
Assinou em 29 out 2025 às 19:44:30
- ✓ **Felipe Augusto da Costa Malta Moreira**
CPF: 449.527.258-63
Assinou em 29 out 2025 às 20:00:34
- ✓ **Philippe Christian Hollanda de Araújo**
CPF: 147.621.317-84
Assinou como testemunha em 29 out 2025 às 19:19:58
- ✓ **Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião**
Assinou como testemunha em 03 nov 2025 às 10:00:48
- ✓ **Rafael Casemiro Pinto**
CPF: 112.901.697-80
Assinou em 05 nov 2025 às 13:45:53

Log

- 29 out 2025, 19:11:42 Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 criou este documento número 6e9d013e-a427-47f8-934b-8800133fa893. Data limite para assinatura do documento: 28 de novembro de 2025 (19:11). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

29 out 2025, 19:17:40	Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: felipe.moreira@exes.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Augusto da Costa Malta Moreira.
29 out 2025, 19:17:40	Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: marina.queiroz@exes.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marina Gottschalk de Queiroz e CPF 101.344.867-73.
29 out 2025, 19:17:40	Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: tiago.licario@exes.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tiago Augusto dos Santos Silva Licarão.
29 out 2025, 19:17:40	Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bianca Galdino Batistela e CPF 090.766.477-63.
29 out 2025, 19:17:40	Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael Casemiro Pinto e CPF 112.901.697-80.
29 out 2025, 19:17:40	Operador com email ketlen.lauriano@exes.com.br na Conta eb564c24-6550-4947-94e3-6d0116bb1871 adicionou à Lista de Assinatura: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Philippe Christian Hollanda de Araújo e CPF 147.621.317-84.
29 out 2025, 19:19:58	Philippe Christian Hollanda de Araújo assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. CPF informado: 147.621.317-84. IP: 177.124.212.130. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.9963528 e longitude -43.3456337. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1332.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
29 out 2025, 19:44:30	Marina Gottschalk de Queiroz assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail marina.queiroz@exes.com.br. CPF informado: 101.344.867-73. IP: 191.205.197.75. Componente de assinatura versão 1.1332.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

29 out 2025, 20:00:34	Felipe Augusto da Costa Malta Moreira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe.moreira@exes.com.br. CPF informado: 449.527.258-63. IP: 191.205.197.75. Componente de assinatura versão 1.1332.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
03 nov 2025, 10:00:48	Tiago Augusto dos Santos Silva Licarião assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail tiago.licario@exes.com.br. IP: 177.68.71.180. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6128185 e longitude -46.6834411. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1335.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
05 nov 2025, 13:45:53	Rafael Casemiro Pinto assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. CPF informado: 112.901.697-80. IP: 179.191.82.122. Componente de assinatura versão 1.1339.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
05 nov 2025, 14:34:03	Bianca Galdino Batistela assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. CPF informado: 090.766.477-63. IP: 177.124.212.130. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.9966435 e longitude -43.3460811. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1339.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
05 nov 2025, 14:34:07	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6e9d013e-a427-47f8-934b-8800133fa893.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 6e9d013e-a427-47f8-934b-8800133fa893, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.