



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, DE CLASSE SÊNIOR E DE CLASSE SUBORDINADA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.



ÉXES SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora,

E



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

7 de outubro de 2025

Classificação ANBIMA: (a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: concentrado; (c) Tipo de segmento (lastro): Apartamentos ou casas; (d) Tipo de contrato: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida;

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, DE CLASSE SÊNIOR E DE CLASSE SUBORDINADA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(1) **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças nº 2.748, 12º andar, conjunto 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com domicílio 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 parte, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”).

RESOLVEM celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, de Classe Sênior e de Classe Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela SPE Incorporação Vila Rosa Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, da 3ª (terceira) emissão, de classe sênior e de classe subordinada, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização:

“ Acionistas ”:	significa, em conjunto, a Martins Ribeiro e a NMC (conforme definidos abaixo).
“ Agente Fiduciário dos CRI ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI.
“ Alienação Fiduciária dos Imóveis ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.3.1 abaixo.
“ Alienação Fiduciária de Quotas NMC ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.3.3 abaixo.

“Alienação Societária Permitida”:	tem o significado atribuído na cláusula 8.8.1, “(iii)”, abaixo.
“Agente de Liquidação”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
“Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais”:	A amortização antecipada das Notas Comerciais Escriturais nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.3 abaixo.
“Amortização Extraordinária Obrigatória”:	A amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais Escriturais nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.3 abaixo, com a consequente amortização extraordinária dos CRI.
“Amortização Extraordinária Facultativa”:	A amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.4 abaixo, com a consequente amortização extraordinária dos CRI.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”:	O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos <i>websites</i> da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”:	O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, da CVM e da B3, na forma do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Aplicações Financeiras Permitidas”:	São as aplicações financeiras permitidas, a serem realizadas com os recursos das Contas do Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros com classificação de baixo risco e liquidez diária, emitidos ou administrados por instituições financeiras classificadas como S1 de acordo com a Resolução CMN nº 4.553/2017, tais como (i) fundos de renda fixa atrelados à Taxa DI ou à Taxa SELIC, de baixo risco com liquidez diária; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs e/ou Compromissadas com liquidez diária; e (iii) Títulos públicos Federais atrelados à Taxa SELIC, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior.
“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial de Titulares dos CRI”:	A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
“Atraso de Obra”:	Significa o atraso acumulado das obras do Empreendimento Lastro.

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

Significa a empresa devidamente credenciada perante a CVM para exercício da atividade de auditoria independente, contratada pela Securitizadora, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60.

“Aval”:

Tem o significado previsto na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização.

“Avalistas”:

significa, quando referidos em conjunto e indistintamente, os Avalistas Pessoas Físicas e os Avalistas Pessoas Jurídicas.

“Avalistas Pessoas Físicas”:

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 – SSP/GO e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 348.505.381-34, residente e domiciliado na Rua dos Sombrieros, QD-06, LT-07, Residencial Aldeia do Vale, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74680-520, com interveniência anuência de **REGINA CÉLIA MACHADO LISBOA**, brasileira, professora, portadora da cédula de Identidade RG nº 1853806/2.A Via e inscrita no CPF sob o nº 467.697.301-20 residente e domiciliado na Rua dos Sombrieros, QD-06, LT-07, Residencial Aldeia do Vale, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74680-520 (“Carlos”); **EDNARA DE OLIVEIRA MARTINS BRAGA E SILVA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 793.964 – SSP/GO e inscrito no CPF sob o nº 266.865.111-53, residente e domiciliada na Alameda das Espatódias, Quadra 23, Lote 02, Residencial Aldeia do Vale, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74680-160, com interveniência anuência de **AGENOR DA SILVA FILHO**, brasileiro, comerciante, portador do documento de identidade nº 595848 SSP/GO, inscrito no CPF sob o nº 254.449.991-53, residente e domiciliada na Alameda das Espatódias, Quadra 23, Lote 02, Residencial Aldeia do Vale, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74680-160 (“Ednara”); e **PATRÍCIA AUXILIADORA DE OLIVEIRA MARTINS SEPULVEDA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 793.968 – SSP/GO e inscrito na CPF sob o nº 247.028.381-72, residente e domiciliada na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 16, Residencial Aldeia do Vale, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74680-160, com interveniência anuência de **PAULO ARAÚJO SEPULVEDA**, brasileiro, comerciante portador documento de identidade nº 4354 CREA/GO e inscrito no CPF sob o nº 320.656.046-20, residente e domiciliado na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 16, Residencial

	Aldeia do Vale, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74680-160 (“ Patrícia ”).
“Avalistas Pessoas Jurídicas”:	As Acionistas, a Lótus, a Libélula, a Mont Blanc, a Montreal e a Mega Moda Hotel.
“B3”:	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil.
“Cartório de RGI da 1ª Circunscrição de Goiânia”:	Significa o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás
“CCI”:	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, representativa das Notas Comerciais Escriturais.
“Cessão Fiduciária”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.3.2 abaixo.
“CETIP21”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“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 “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
“Código Civil”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“COFINS”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Conta Arrecadadora”:	conta corrente nº 98517-1, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.
“Conta Centralizadora”:	conta corrente nº 98515-5, agência 0393, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.
“Conta Fornecedores Obra”:	A conta corrente nº 106410-3, agência 001, mantida junto ao Banco Vórtx (310), de titularidade da Devedora;

“Contas do Patrimônio Separado”:	significa, em conjunto, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora.
“Contador do Patrimônio Separado”:	Significa a empresa contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.3.1 abaixo.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.3.3 abaixo.
“Contrato de Cessão Fiduciária”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.3.2 abaixo.
“Contratos de Garantia”:	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária.
“Contratos de Venda e Compra Cessão Garantia”	Significam os contratos de venda e compra das Unidades Autônomas.
“Controle”:	Tem o significado conforme definido nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Créditos do Patrimônio Separado”:	Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) as Contas do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados nas Contas do Patrimônio Separado, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.
“Créditos Imobiliários”:	Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais Escriturais, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.
“CRI”:	Quando denominados em conjunto, os CRI da Classe Sênior e CRI da Classe Subordinada.
“CRI da Classe Sênior”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da Classe Sênior da 3ª (terceira) emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.
“CRI da Classe Subordinada”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da Classe Subordinada da 3ª (terceira) emissão da Emissora, regulados

	pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.
“CRI em Circulação”:	Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.
“CSLL”:	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais”:	A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 20 de setembro de 2025.
“Data de Emissão dos CRI”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de setembro de 2025.
“Data de Integralização dos CRI”:	As datas de integralização dos CRI.
“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 abaixo.
“Data de Vencimento dos CRI”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 22 de setembro de 2028.
“Data de Verificação”	Significa a verificação do cumprimento do Índice de Liquidez de Garantia que será realizada pela Securitizadora mensalmente, em até 7 (sete) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento da Remuneração do CRI.
“Decreto nº 10.278”:	Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado.
“Direitos Creditórios”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.3.2 abaixo.
“Descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro”:	Significa o descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro superior a 7% (sete por cento), comparativamente ao cronograma físico-financeiro indicativo das obras do Empreendimento Lastro.
“Despesas”:	Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos próprios, custas e emolumentos decorrentes da gestão da estruturação, emissão, distribuição e liquidação dos CRI, conforme indicados na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.

“Devedora”:	SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gentil Pinto, Qd. 58, Lt. 1, nº 276, Vila Rosa, cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74.345-230, inscrita no CNPJ sob o nº 44.437.896/0001-46, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o NIRE 52205403941.
“Dia(s) Útil(eis)”:	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos Comprobatórios”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.4 deste Termo de Securitização.
“Documentos da Emissão”:	Quando mencionados em conjunto, (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, (ii) a Escritura de Emissão de CCI; e (iii) este Termo de Securitização; e os respectivos aditamentos que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
“Documentos da Oferta”:	O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Sumário de Securitização e demais instrumentos divulgados no âmbito da Oferta.
“Documentos da Operação”:	Quando denominados em conjunto, os Documentos da Emissão e os Documentos da Oferta.
“Efeito Adverso Relevante”:	significa (a) qualquer impacto adverso à capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas de cumprir com suas obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação; (ii) qualquer efeito adverso e relevante à situação financeira, econômica e/ou suas atividades; ou (iii) adverso à sua reputação.
“Emissão”:	A presente emissão de CRI, emitidos por meio deste Termo de Securitização.
“Emissora” ou “Securitizadora”:	ÉXES SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“Empreendimento Lastro”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo.
“Encargos Moratórios”:	Os encargos moratórios que, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, acrescido pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a

	data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
“Escritura de Emissão de CCI”:	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, Sob a Forma Escritural</i> ” celebrado em 7 de outubro de 2025, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante.
“Escriturador dos CRI”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Inadimplimento da Emissora”:	Os Eventos de Inadimplimento da Emissora indicados na Cláusula 12.8 deste Termo de Securitização.
“Eventos de Vencimento Antecipado”:	Em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos.
“Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos”:	Os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos indicados na Cláusula 8.8.1 deste Termo de Securitização.
“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”:	Os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos indicados na Cláusula 8.8.2 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.5 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Obras”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.4 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Reserva”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização.
“Garantias Reais”:	Significa, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária dos Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas NMC.
“ICP-Brasil”:	Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis Alienados Fiduciariamente”:	Significa, em conjunto, o Imóvel Empreendimento e o Imóvel Luziano.
“Imóvel Empreendimento”:	Significa o imóvel de titularidade de Devedora, localizado no município de Goiânia, no estado de Goiás, registrado sob a matrícula nº 376.724, no Cartório de RGI da 1ª Circunscrição de Goiânia.

“Imóveis Luziano”:	Significa as unidades autônomas de titularidade do Luziano de nºs (i) 0701-B, (ii) 0901-B, (iii) 1103-A, (iv) 1204-A, (v) 1304-A, (vi) 1801-B, (vii) 1802-A, (viii) 1803-B, (ix) 1804-B, (x) 2003-B, (xi) 2104-B, (xii) 2202-A e (xiii) 2503-A, todas integrantes do Imóvel Empreendimento.
“Instituição Custodiante”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
“Investidores”:	Significa, quando em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
“Investidores Profissionais”:	Tem o significado previsto no artigo 11 e 13 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”:	Tem o significado previsto no artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30.
“IOF/Câmbio”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IR”:	Imposto de Renda.
“IRRF”:	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”:	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“JTF”:	Significa Juros sobre o Capital Próprio Tributados Exclusivamente na Fonte.
“JUCESP”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“JUCEG”:	Junta Comercial do Estado de Goiás.
“Lei da Liberdade Econômica”:	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei Geral de Proteção de Dados”:	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
“Lei nº 8.981”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.033”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 14.195”	Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Lei nº 14.430”:	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

“Leis Anticorrupção”:

Significa leis ou regulamentos que tratam de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra a administração pública, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 14.133, de 1º do abril de 2021, nº 14.230, de 25 de outubro de 2021, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, 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, conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora, os Avalistas, os acionistas e controladas relacionados a esta matéria.

“Legislação de Proteção Social”:

Significa a legislação relativa a crimes ambientais, à não utilização de mão de obra infantil e/ou mão de obra escrava e/ou em condições análogas às de escravo e/ou legislação relativa ao combate à prostituição, e/ou discriminação de raça e gênero e/ou à saúde e segurança ocupacional e ainda, a legislação relativa à proteção dos direitos dos silvícolas.

“Legislação Socioambiental”:

Significa, em conjunto, a Legislação Trabalhista, a Legislação de Proteção Social e Legislação de Socioambiental Geral.

“Legislação Socioambiental Geral”:

Significa a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e demais normas ambientais aplicáveis, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais competentes.

“Legislação Trabalhista”:

Significa a legislação trabalhista e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Previdência Social – MTE e do Ministério das Mulheres, da Igualdade Racial, da Juventude e dos Direitos Humanos, em vigor.

“Libélula”:

Significa a **LIBÉLULA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Espatódias, Quadra 23, Lote 02,

	Condomínio Aldeia do Vale, CEP 74.680-160, inscrita no CNPJ sob o nº 11.935.075/0001-80.
“Lótus”:	Significa a LÓTUS PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua dos Sombrieros, Quadra 06, Lote 07, condomínio Aldeia do Vale, CEP 74.680-520, inscrita no CNPJ sob o nº 12.007.927/0001-32.
“Martins Ribeiro”:	Significa a MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Segunda Avenida, s/n.º, quadra 1-B, lote 52, condomínio empresarial Village, sala 04, bairro Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.069.438/0001-02.
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Mega Moda Hotel”:	Significa a MEGA MODA HOTEL LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede Rua 67B, nº 165, Quadra 141-B Lote 68/8, Setor Norte Ferroviário, cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74.063-320, inscrita no CNPJ sob o nº 17.329.575/0001-55.
“Mont Blanc”:	Significa a MONT BLANC PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 16, Condomínio Aldeia do Vale, CEP 74.680-160, inscrita no CNPJ sob o nº 12.064.632/0001-06
“NIRE”:	Número de Identificação do Registro de Empresas.
“Montreal”:	Significa a MONTREAL – MONTADORA DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS LTDA. , com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Euripedes Menezes, S/N, Quadra 04, Lote 001E, Complemento Lotes 01-13/ 28-36, Loteamento Parque Ind. Vice-Presidente José Alencar, CEP 74.993-540, inscrita no CNPJ sob o nº 07.019.882/0001-86.
“NMC”:	Significa a NOVO MUNDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Laurício Pedro Rasmussen, Qd. Área, Lote 01, Chácara Retiro, CEP 74.665-842, inscrita no CNPJ sob o nº 13.571.210/0001-81.
“Notas Comerciais” ou “Notas Comerciais Escriturais”:	A 1ª (primeira) emissão de 46.000 (quarenta e seis mil) Notas Comerciais Escriturais, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais.

“Obrigações Garantidas”.

Significam (1) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários; e (2) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, aos CRI, incluindo a totalidade das obrigações acessórias, tais como, nas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações decorrentes de decisões transitadas em julgado, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa relacionadas à emissão das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, aos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da execução de garantias prestadas e quaisquer outros acréscimos devidos à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, decorrentes do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia devidamente comprovados.

“Oferta”:

A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.

“Partes”:

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados conjunta e indistintamente.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.

“Período de Distribuição”:

O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, com envio simultâneo, pelo Coordenador Líder, da versão eletrônica do Anúncio de Início à CVM e à B3, nos termos do artigo 59, §2º, da Resolução CVM 160.

“Pessoa”:

Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer

	organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.
“PIS”:	Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Prazo Máximo de Colocação”:	O prazo máximo de colocação dos CRI de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
“Preço de Integralização”:	O preço de integralização dos CRI, que será o correspondente(i) na primeira data de integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após a primeira data de integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira data de integralização dos CRI (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive).
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Contas do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”:	Significam as “ <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025.
“Remuneração dos CRI”:	Significa a Remuneração dos CRI da Classe Sênior e a Remuneração dos CRI da Classe Subordinada, em conjunto.
“Remuneração dos CRI da Classe Sênior”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI da Classe Subordinada”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”:	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.5 deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na 8.6 deste Termo de Securitização.
“Resolução CMN 4.373”:	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“Resolução CMN 5.118”:	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 27”:	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 44”:	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”:	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”:	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Seguros”:	Significa, em conjunto o Seguro de Danos Físicos, o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil.
“Seguro de Danos Físicos”	Significa o seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da conclusão das obras do Empreendimento Lastro, exclusivamente para as unidades do Empreendimento Lastro que ainda estejam em estoque à época.
“Seguro de Riscos de Engenharia”:	Significa o seguro a ser contratado em valor não inferior a R\$ 72.718.740,34 (setenta e dois milhões, setecentos e dezoito mil, setecentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos), tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização.
“Seguro de Responsabilidade Civil”:	Significa o seguro a ser contratado em valor não inferior conforme padrão de mercado e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Lastro.
“Classe” ou “Classes”.	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1, item (ii) deste Termo de Securitização.
“Sumário de Securitização”	Significa o documento contendo informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.

“Taxa DI”:	Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
“Titulares dos CRI”:	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”:	O “ <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE Incorporação Vila Rosa Ltda.</i> ” celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas, e seus eventuais aditamentos.
“Termo de Securitização”:	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, de Classe Sênior e de Classe Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela SPE Incorporação Vila Rosa Ltda.</i> ”
“Unidades Autônomas”:	Significam as unidades autônomas futuras do Empreendimento Lastro, de acordo com o previsto no memorial de incorporação registrado junto ao Cartório de RGI da 1ª Circunscrição de Goiânia, listadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.5.1 deste Termo de Securitização.
“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais”:	O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
“Valor Nominal Unitário dos CRI”:	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
“Valor Total da Emissão”:	O valor total da Emissão será de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) na Data de Emissão.

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “**inclusive**”, “**incluindo**”, “**particularmente**” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros

instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

2.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais Escriturais, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI, e contam com as características descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

2.3. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.

2.4. Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais. Observada as retenções nos termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização à Devedora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Emissora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, desde que cumpridas as condições precedentes para integralização das Notas Comerciais Escriturais previstas no Termo de Emissão, nos seguintes prazos: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, caso as condições precedentes das Notas Comerciais Escriturais venham a ser cumpridas e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI venha a ocorrer até as 16:00 horas do dia em questão; ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente seguinte, caso as condições precedentes das Notas Comerciais Escriturais venham a ser cumpridas e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI venha a ocorrer após as 16:00 horas da primeira Data de Integralização dos CRI.

2.5. Custódia do Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais. Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais deverá ser mantida pela Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

2.6. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada 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 primeira integralização dos CRI ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário dos CRI, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

3. DOS REGISTROS

3.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, para fins de instituição do Regime Fiduciário, conforme disposto no artigo 26, parágrafo primeiro da Lei nº 14.430.

3.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII, alínea "(a)" da Resolução CVM 160.

3.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e do parágrafo primeiro do artigo 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

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

- (i) **Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 3ª (terceira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) **Número de Classes:** a presente Emissão será realizada em até 2 (duas) classes (em conjunto, as "**Classes**" e, individual e indistintamente, "**Classe**"), sendo certo que os CRI da Classe Subordinada serão subordinados aos CRI da Classe Sênior;
- (iii) **Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais;
- (iv) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo (i) R\$ 32.200.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos mil reais) referente aos CRI da Classe Sênior; e (ii) R\$ 13.800.000,00 (trezentos e cinquenta milhões e oitocentos mil reais) referente aos CRI da Classe Subordinada;
- (v) **Quantidade de CRI:** serão emitidos até 46.000 (quarenta e seis mil) CRI, sendo (i) 32.200 (trinta e dois mil e duzentos) CRI da Classe Sênior; e (ii) 13.800 (treze mil e oitocentos) CRI da Classe Subordinada;
- (vi) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 20 de setembro de 2025;
- (vii) **Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI,

os CRI terão prazo de vencimento de 1.098 (mil e noventa e oito) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 22 de setembro de 2028;

(viii) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(ix) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(x) **Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

(xi) **Periodicidade de pagamento da amortização do CRI:** sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos termos da Cláusula 6.4 abaixo;

(xii) **Periodicidade de pagamento da Remuneração do CRI:** sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos termos da Cláusula 6.5 abaixo;

(xiii) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impropriedade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis, acrescido pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento);

(xiv) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial dos CRI, observada a colocação de, no mínimo, 1.000 (mil) CRI, sendo (i) 500 (quinhentos) CRI na Classe Sênior e (ii) 500 (quinhentos) CRI na Classe Subordinada (“**Montante Mínimo**”). Os CRI que não forem colocados serão cancelados pela Emissora;

(xv) **Regime fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xvi) **Garantias:** os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. As Notas Comerciais Escriturais contam com (a) garantia fidejussória do Aval prestado pelos Avalistas; e (b) garantias reais na forma de (b.1) Alienação Fiduciária de Quotas; (b.2) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (b.3) Cessão Fiduciária;

(xvii) **Classificação de Risco:** não será contratada agência de classificação de risco para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI;

(xviii) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xix) **Forma de subscrição e integralização dos CRI:** os CRI serão integralizados à vista, em cada Data de Integralização nas Contas do Patrimônio Separado, pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio da B3, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora, aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva classe em cada Data de Integralização dos CRI, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

- (a) manutenção de todos os termos e condições das Notas Comerciais Estruturais, conforme previsto no Termo de Emissão;
- (b) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI por meio da assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
- (c) negociação, formalização e protocolos nos órgãos aplicáveis, como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registro de imóveis, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os Contratos de Garantia e os Atos Societários, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta ora definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (d) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais Investidores;
- (e) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo);
- (f) conclusão, pelos assessores legais da Operação de Securitização, de auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora; e
- (g) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação, com base nas informações apresentadas pela Devedora e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI.

(xx) **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos

CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI;

A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais, perante ao Escriturador, que reconhece a formalização e quitação da integralização das Notas Comerciais pela Securitizadora em favor dela e nos parâmetros previstos neste instrumento através do depósito dos recursos da respectiva Integralização dos CRI na Conta Centralizadora, ainda que seja necessária a dedução de eventuais custos, despesas e retenções incidentes sobre esse valor e/ou que a liberação dele para a Devedora dependa do cumprimento de condições precedentes ou o adimplemento de quaisquer obrigações previstas neste instrumento. Dessa forma, a Devedora assumiu plena responsabilidade pela veracidade da integralização das Notas Comerciais, licitude e suficiência dos valores aportados, em estrita observância à legislação aplicável a esta Emissão, bem como à Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e aos regulamentos do Conselho de Controle de Atividades Financeiras relativos à prevenção e repressão à lavagem de dinheiro, eximindo o Escriturador das Notas Comerciais desta responsabilidade e da análise do seu mérito.

A Devedora autorizou ainda, no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais, o Escriturador a proceder ao registro da posição de titular das Notas Comerciais em nome da Securitizadora na data de assinatura do boletim de subscrição prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais, sendo devido ao Escriturador o direito de indenização por quaisquer perdas ou demandas devidamente comprovadas decorrentes de informações inverídicas, omissas ou ilícitas, conforme pactuado no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

(xxi) **Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira:** os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

(xxii) **Local de Emissão:** São Paulo, SP;

(xxiii) **Código ISIN:** CRI da Classe Sênior: BREXSECRI053 | CRI da Classe Subordinada: BREXSECRI061;

(xxiv) **Fatores de Risco:** conforme Cláusula 18 deste Termo de Securitização; e

(xxv) **Classificação ANBIMA dos CRI:** conforme disposto no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Residencial”, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Apartamentos ou casas”, conforme descrito no artigo 4º, inciso III, alínea

“a” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Notas Comerciais Escriturais, que se enquadra na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

4.1.1. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, observado o disposto na Cláusula 5.2.10 abaixo.

4.2. Aprovações Societárias. A Emissora, a Devedora e as Avalistas Pessoas Jurídicas obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, conforme aplicável.

(i) a Emissão foi aprovada de acordo com as deliberações tomadas pelos acionistas da Emissora, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 09 de novembro de 2024, registrada na JUCESP em 12 de novembro de 2024 sob nº SPJ2400102173, por meio da qual foi aprovada a autorização para emissões, pela Emissora, de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e debêntures, até o limite global de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), por prazo indeterminado e com a constituição de patrimônio separado;

(ii) a emissão das Notas Comerciais Escriturais e a Oferta foram devidamente autorizadas, Devedora com base na Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 26 de novembro de 2024, com a ata devidamente registrada na JUCEG em 04 de dezembro de 2024, sob o nº 20244057915, conforme retificada e ratificada na Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 06 de outubro de 2025, a qual autorizou a emissão das Notas Comerciais Escriturais, a outorga da Alienação Fiduciária dos Imóveis e da Cessão Fiduciária, a celebração da Alienação Fiduciária de Quotas NMC, na qualidade de interveniente anuente, e dos demais os Documentos da Operação, bem como contratar os prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta;

(iii) A outorga do Aval foi expressamente autorizada pelos cônjuges dos Avalistas Pessoas Físicas, mediante assinatura do Termo de Emissão;

(iv) A Emissão, a Oferta e a prestação do Aval pelos Avalistas Pessoa Jurídica no âmbito da Operação de Securitização foram aprovadas **(i)** pela Lótus na reunião de sócios da Lótus realizada em 06 de outubro de 2025 (“**Ato Societário da Lótus**”), cuja ata será arquivada na JUCEG; **(ii)** pela Libélula na reunião de sócios da Libélula realizada em 06 de outubro de 2025 (“**Ato Societário da Libélula**”), cuja ata será arquivada na JUCEG; **(iii)** pela Mont Blanc na reunião de sócios da Mont Blanc realizada em 06 de outubro de 2025 (“**Ato Societário da Mont Blanc**”), cuja ata será arquivada na JUCEG; **(iv)** pela NMC na reunião de sócios da NMC realizada em 06 de outubro de 2025 (“**Ato Societário da NMC**”), cuja ata será arquivada na JUCEG; **(v)** pela Montreal na reunião de sócios da Montreal realizada em 06 de outubro de 2025 (“**Ato Societário da Montreal**”) cuja ata será arquivada na JUCEG; e **(vi)** pela Mega Moda Hotel na reunião de sócios realizada em 06 de outubro de 2025, cuja ata será arquivada na JUCEG (“**Ato Societário da Mega Moda**” e, quando em conjunto com o Ato Societário da Lótus, o Ato Societário da Libélula, o Ato Societário da Mont

Blanc, o Ato Societário da NMC e o Ato Societário da Montreal, os “**Atos Societários**”); e

(v) A outorga da Alienação Fiduciária de Quotas pelas Acionistas no âmbito da Operação de Securitização foi aprovada pelo Ato Societário da NMC.

4.3. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo certo que tal setor será responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada apurada a partir de sua constituição; (b) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinará os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais Escriturais.

5.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados, pela Devedora, para o empreendimento imobiliário denominado “*Primus Park*”, conforme detalhado na tabela 1 no Anexo VI deste Termo de Securitização (“**Empreendimento Lastro**”), observada a forma e cronograma indicativo de utilização dos recursos descritos, respectivamente, nas tabelas 2 e 3 do Anexo VI deste Termo de Emissão.

5.2.1. Para fins de esclarecimento, ainda que as Notas Comerciais sejam objeto de vencimento antecipado ou resgate antecipado e, conseqüentemente, os CRI sejam objeto de resgate antecipado, nos casos indicados no Termo de Securitização, as obrigações com relação à destinação de recursos da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI perdurarão até que se verifique a integral comprovação da destinação de recursos pela Devedora, a qual deve ocorrer necessária e impreterivelmente até a data de vencimento original dos CRI.

5.2.2. O Empreendimento Lastro encontra-se devidamente descrito na tabela 2 do Anexo VI deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro; e (iii) a indicação do cartório de registro de imóveis em que os Empreendimentos Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

5.2.3. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, na tabela 3 do Anexo VI a este Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a

obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ou quaisquer outros Documentos da Operação; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo este Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e o Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do valor total de emissão inicialmente provisionado e prever que a verificação da observância do 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.

5.2.4. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente pela Devedora até o último dia dos meses de julho e janeiro, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo que a primeira comprovação deverá ser realizada em 30 de janeiro de 2026, relatório nos termos do modelo constante do Anexo II (“**Relatório**”) com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis por ela ocupados ou gerenciados no contexto de suas atividades negociais no respectivo período, acompanhado dos cronogramas físico-financeiros atualizados de avanço de obras do Empreendimento Lastro do respectivo semestre e do relatório de medição de obras do Empreendimento Lastro emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transfêrencia, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “.pdf”, e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão (“**Documentos Comprobatórios**” e “**Cronograma Físico Financeiro**”, respectivamente). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os titulares de CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado),

com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

5.2.5. Adicionalmente a Cláusula 5.2.4 acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelos Titulares de CRI, por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador e/ou fiscalizador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, a Devedora deverá, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou em prazo inferior, caso necessário para atendimento da solicitação de órgão regulador ou fiscalizador, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizar *link* para consulta *online*) informações acerca dos recursos acima mencionados referentes à Destinação de Recursos, incluindo os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos), bem como outros documentos que a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para atender às exigências do órgão regulador ou fiscalizador e/ou exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos Créditos Imobiliários.

5.2.6. O descumprimento da obrigação de que trata as Cláusula 5.2.4 e 5.2.5 acima caracterizará inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização.

5.2.7. Os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais serão integralmente utilizados pela Devedora, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 5.2 acima. A porcentagem destinada ao Empreendimento Lastro poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo em qualquer hipótese os recursos investidos no Empreendimento Lastro), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

5.2.8. Durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Lastro, desde que referida inserção seja aprovada previamente em Assembleia Especial de Titulares de CRI, pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, este Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

5.2.9. Para os fins do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, atualmente em vigor ("**Ofício-Circular 1/2021-CVM/SRE**"), a inserção de novos imóveis ao Empreendimento Lastro, deverá ser (i) solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia em até 10 (dez) Dias Úteis, cuja deliberação deverá observar o quórum previsto na Cláusula 5.2.10 abaixo; e (iii) caso a inserção seja aprovada em Assembleia, conforme disposto no Termo de Securitização, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais

Escriturais e ao Termo de Securitização, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após referida aprovação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos.

5.2.10. A inserção de novos imóveis ao Empreendimento Lastro a serem objeto da Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula 5.2.8 acima, deverá ser aprovada conforme orientação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo certo que na ausência do quórum necessário para a instalação ou deliberação em segunda convocação, a alteração dos Empreendimentos Imobiliários será automaticamente aprovada.

5.2.11. A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e 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 das Notas Comerciais Escriturais de forma diversa da estabelecida na Cláusula 5.2 acima.

6. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. 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.

6.2.1. Remuneração dos CRI da Classe Sênior. sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da Classe Sênior, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3 – Balcão B3 (“**B3**”), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), acrescida exponencialmente de *spread* de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Spread da Classe Sênior**” e, em conjunto com a Taxa DI, “**Remuneração dos CRI da Classe Sênior**”); calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI da Classe Sênior será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_{Sênior} = VNe_{Sênior} \times (Fator Juros - 1)$$

Sendo que:

$J_{Sênior}$ = valor unitário da Remuneração acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe_{Sênior}$ = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Sênior, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator *Spread*, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do “FatorDI”, sendo “n” um número inteiro;

k = corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo “k” um número inteiro; e

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator *Spread* = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 4,0000; e

DP = número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI da Classe Sênior, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro.

Observações:

(a) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

- (b) O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (c) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDIk})$, 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;
- (d) Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI da Classe Sênior será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração devida no dia 13, o DIk considerado será o publicado no final do dia 09 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 09, 10, 11, 12 e 13 são Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais).

6.2.2. Remuneração dos CRI da Classe Subordinada: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da Classe Subordinada, incidirão, se assim houver disponibilidade de recursos, juros remuneratórios correspondentes ao produto do cálculo da seguinte fórmula (“**Remuneração dos CRI da Classe Subordinada**”):

$$J_{\text{Subordinado}} = \frac{\text{Saldo}_{\text{NC}} - (\text{VNe}_{\text{Sênior}} + J_{\text{Sênior}}) * \text{QTD}_{\text{Sênior}}}{\text{QTD}_{\text{Subordinado}}} - \text{VNe}_{\text{Subordinado}}$$

Sendo que:

$J_{\text{Subordinado}}$ = valor dos juros dos CRI da Classe Subordinada.

Saldo NC: significa o saldo devedor das Notas Comerciais integralizadas após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário.

$\text{VNe}_{\text{Sênior}}$ = Conforme definido na Cláusula 6.2.1 acima.

$J_{\text{Sênior}}$ = Juros dos CRIs Sênior, conforme calculado na Cláusula 6.2.1 acima.

$\text{QTD}_{\text{Sênior}}$ = Quantidade de CRI da Classe Sênior integralizados.

$\text{QTD}_{\text{Subordinado}}$ = Quantidade de CRI da Classe Subordinada integralizados.

$\text{VNe}_{\text{Subordinado}}$ = Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Subordinada ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI da Classe Subordinada na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

6.3. Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.3.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou às Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto neste Termo de Securitização.

6.3.2. Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI.

6.3.3. Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

6.4. Periodicidade de pagamento da amortização do CRI. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes da Amortização Antecipada dos CRI, de eventual vencimento antecipado decorrente das obrigações das Notas Comerciais Escriturais ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em 1 (uma) única parcela, qual seja, na Data de Vencimento.

6.5. Pagamento da Remuneração do CRI. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes da Amortização Antecipada dos CRI, de eventual vencimento antecipado decorrente das obrigações das Notas Comerciais Escriturais ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito mensalmente, nas datas previstas no **Anexo I** a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”), sendo o primeiro pagamento em 22 de outubro de 2025, e o último na Data de Vencimento (“**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

6.6. Imputação de Pagamentos. A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros creditados na Conta Arrecadadora, Conta Centralizadora e os demais recursos pertencentes ao Patrimônio Separado de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos (“**Imputação de Pagamentos**”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se houver, 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;
- (ii) tributos devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação do Empreendimento Lastro (“**RET**”), averbado na matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, em relação aos recebimentos do mês imediatamente anterior;
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) pagamento da parcela de Remuneração das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI Sêniores, vincenda e em atraso, se houver;
- (v) pagamento da Amortização das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI da Classe Sêniores, vincenda e em atraso, se houver, quando devida;
- (vi) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (vii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (viii) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da Classe Sênior; e
- (ix) pagamento da parcela de Remuneração das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI Subordinados, vincenda e em atraso, se houver;
- (x) pagamento da Amortização das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI Subordinados, vincenda e em atraso, quando devida;
- (xi) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados e
- (xii) liberação do que exceder à integral quitação das Obrigações Garantidas na Conta de Livre Movimentação da Devedora.

6.7. Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, 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.

6.8. Local de pagamento. Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará os valores devidos aos Titulares dos CRI disponíveis em sua sede.

6.9. Prorrogação de prazos de pagamento. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o pagamento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.10. Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos

necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

6.11. Aplicações Financeiras Permitidas. O valor dos Créditos Imobiliários depositados nas Contas do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas até cada Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais e eventuais rendimentos serão destinados para a composição do Fundo de Despesas. A Emissora poderá se utilizar dos créditos tributários gerados pela remuneração das Aplicações Financeiras Permitidas para fins de compensação de tributos oriundos de suas atividades.

6.11.1. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. 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.

6.11.2. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas.

6.11.3. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

6.11.4. Sem prejuízo do disposto acima, nenhuma Aplicação Financeira Permitida poderá ser realizada 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.

6.12. Direito ao Recebimento. Farão jus aos pagamentos previstos neste Termo de Securitização aqueles que forem Titulares dos CRI no Dia Útil imediatamente anterior às datas de pagamento.

7. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

7.1. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1.1. A Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

7.2. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM 30.

7.2.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliário no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

7.2.2. A Securitizadora não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

7.3. Período de Distribuição. O período de distribuição dos CRI será de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI, objeto da Oferta, tiverem sido distribuídos, nos termos do artigo 59, § 4º, da Resolução CVM 160, e, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 e observado o disposto em seu artigo 47.

7.4. Liquidação das ordens de investimento. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

7.4.1. A integralização dos CRI está condicionada ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

7.4.2. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

7.4.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

7.4.4. Será admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma classe em cada Data de Integralização dos CRI.

7.5. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observada a colocação do Montante Mínimo, sendo certo que, findo o período de distribuição dos CRI objeto da Oferta, os CRI que não tiverem sido distribuídos serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora ou pela Securitizadora e/ou de realização de Assembleia Especial.

7.6. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

7.7. Negociação. A negociação dos CRI somente pode ser realizada (i) aos Investidores Profissionais, após a divulgação do Anúncio de Encerramento; (ii) aos Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso II, do artigo 86, da Resolução CVM 160, sendo certo que, no caso do item (iii), desde que, atendidos os requisitos, constantes na Resolução CVM 160 e na

Resolução CVM 60, incluindo: (a) o lastro dos CRI seja constituído por créditos imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro; (b) a Devedora seja companhia aberta atuante no setor imobiliário, nos termos de seu estatuto social; (c) seja instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI; (d) o Agente Fiduciário dos CRI fique responsável por verificar a destinação dos recursos captados ao Empreendimento Lastro; e (e) nos Documentos da Emissão esteja previsto que os recursos captados serão efetivamente destinados aos Empreendimento Lastro até a liquidação dos CRI, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

7.8. Meio de Divulgação. As divulgações da Oferta serão realizadas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

7.8.1. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais comunicados relacionados à Oferta, a Securizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação a versão eletrônica do respectivo documento, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

8. DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

8.1.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais na Amortização Antecipada dos CRI, sendo certo que a Amortização Antecipada dos CRI somente será efetuada após o recebimento nas Contas do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

8.1.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.1.3. A data para realização de qualquer Amortização Antecipada dos CRI deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil.

8.1.4. A Amortização Antecipada dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.1.5. O valor da Amortização Antecipada dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas

Comerciais e de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto nas Cláusulas 8.3 e 8.4 abaixo.

8.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de uma das classes, conforme o caso (“**Resgate Antecipado dos CRI**”), nas hipóteses de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais; (ii) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; e (iii) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, observado os termos e condições previstos abaixo.

8.2.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da liquidação antecipada das Notas Comerciais Escriturais no Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento nas Contas do Patrimônio Separado dos recursos da Devedora para Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

8.2.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização do resgate antecipado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.2.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

8.2.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

8.2.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

8.2.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.2.7. O resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.2.8. O valor do Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Cláusula 8.5, 8.6 e 8.8 abaixo.

8.3. Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais. Nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora deverá amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, com a consequente amortização extraordinária dos CRI (“**Amortização Extraordinária Obrigatória**”), limite este que deverá considerar também eventuais Amortizações Extraordinárias Facultativas das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), nas seguintes hipóteses:

(i) caso, após a obtenção do “Habite-se”, seja constatada a existência de recursos remanescentes nas Contas do Patrimônio Separado, após o cumprimento da Imputação de Pagamentos prevista no Termo de Securitização (“**Excedente**”), caso em que o Excedente deverá ser direcionado à Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;

(ii) caso a Devedora receba quaisquer recursos decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas, no limite dos referidos valores disponíveis na Conta Arrecadadora, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

(iii) caso o Luziano receba quaisquer recursos decorrentes da venda dos Imóveis Luziano, no limite dos referidos valores disponíveis na Conta Arrecadadora, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

(iv) anteriormente a próxima data de pagamento, após a data de obtenção do Auto de Conclusão do Empreendimento Lastro (“**Habite-se**”), no valor equivalente a diferença entre montante disponível no Fundo de Obra e o custo de obra a incorrer.

8.3.1. As Amortizações Extraordinárias Obrigatórias das Notas Comerciais previstas no item (i) da Cláusula 8.3 acima deverão ser realizadas mensalmente, em cada Data de Pagamento, desde que haja recursos para tanto após o pagamento das obrigações previstas na Imputação de Prioridade de Pagamentos.

8.3.2. Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão, se aplicável.

8.3.3. A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger igualmente todas as Notas Comerciais e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

8.3.4. Os valores pagos a título de Amortização Antecipada Obrigatória serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

8.4. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Devedora poderá realizar, a qualquer momento, com recursos próprios (ou seja, desde que não sejam oriundos da comercialização das Unidades Autônomas), a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas Comerciais, observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, com a consequente amortização extraordinária dos CRI (“**Amortização Extraordinária Facultativa**”), limite este que deverá considerar também eventuais Amortizações Extraordinárias Obrigatórias das Notas Comerciais.

8.4.1. A Devedora comunicará a realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais por meio de comunicação à Securitizadora (“**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**”), a qual deverá incluir **(a)** a data de realização do resgate antecipado facultativo total, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais;

(b) o valor estimado a ser pago em razão da referida Amortização Extraordinária Facultativa, por Nota Comercial, calculado na forma da Cláusula 8.4.2 abaixo; e (c) demais informações necessárias para a operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais.

8.4.2. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa será o Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis nos termos do Termo de Emissão; (ii) Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de prêmio equivalente a 3,00% (três inteiro por cento) ao ano, calculado pro rata temporis à data de vencimento prevista, incidente sobre o Saldo Devedor das Notas Comerciais (“Prêmio”), calculado da seguinte forma (“**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**”):

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

Sendo que:

“VNe” corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, 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.

8.4.3. A Devedora deverá com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador das Notas Comerciais a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

8.4.4. As despesas relacionadas ao Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais serão arcadas pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

8.4.5. Nos termos deste Termo de Securitização, a Securitizadora utilizará os recursos recebidos em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais para a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, sendo certo que o Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

8.4.6. A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais será irrevogável e irretroatável, nas condições da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

8.5. Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais. Nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**"), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 8.5.1 abaixo:

8.5.1. A Devedora comunicará a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais por meio de comunicação à Securitizadora ("**Comunicação de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**"), a qual deverá incluir **(a)** a data de realização do resgate antecipado facultativo total, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(c)** o valor estimado a ser pago em razão do referido Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, por Nota Comercial, calculado na forma do item 8.5.2 abaixo; e **(d)** demais informações necessárias para a operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais.

8.5.2. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais, objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* nos termos do Termo de Emissão; (ii) Encargos Moratórios, caso aplicável; e (iii) 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 das Notas Comerciais ("**Prêmio**" e "**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**", respectivamente), conforme definido abaixo:

$$\text{Resgate Antecipado Facultativo Total} = (VNe + J) \times \left[1 + \left(\text{Prazo Médio} \times \frac{3}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

"**VNe**" corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, 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.

8.5.3. A Devedora deverá com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador das Notas Comerciais a data do resgate antecipado.

8.5.4. As despesas relacionadas ao Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais serão arcadas pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

8.5.5. Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Notas Comerciais.

8.5.6. Nos termos deste Termo de Securitização, a Securitizadora utilizará os recursos recebidos em razão do resgate antecipado das Notas Comerciais para o resgate antecipado dos CRI, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

8.5.7. As Notas Comerciais resgatadas serão canceladas pela Devedora.

8.5.8. O Resgate Antecipado Facultativo Total será irrevogável e irretroatável, nas condições da Comunicação de Resgate Antecipado.

8.6. Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI. Nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.3 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da respectiva classe ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“**Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI**”).

8.6.1. A Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, mediante o pagamento do valor nominal unitário das Notas

Comerciais Escriturais ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Classe ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Classe, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

8.7. Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

8.8. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

8.8.1. A Securitizadora deverá, automaticamente, considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, pela Devedora e/ou pelos Avalistas observados os prazos de cura estabelecidos individualmente nos subitens abaixo, quando for o caso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas referentes às Notas Comerciais, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos**"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer de suas obrigações pecuniárias, principais ou acessórias relacionadas ao Termo de Emissão, às Notas Comerciais e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios das Notas Comerciais e da Remuneração das Notas Comerciais até o efetivo pagamento pela Devedora de todos os valores devidos);
- (ii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoas Jurídicas;
- (iii) alteração no Controle direto ou indireto, conforme definido nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("**Controle**") da Devedora e/ou das Avalistas Pessoas Jurídicas, exceto pela troca de Controle da Mega Moda Hotel ("**Alienação Societária Permitida**");
- (iv) caso a Devedora não destine os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com o previsto na Cláusula 4.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pelos titulares de CRI conforme deliberação em assembleia especial de titulares de CRI especialmente convocada para esse fim;
- (vi) cisão, fusão ou incorporação (incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações) envolvendo a Devedora, exceto em caso de cisão, fusão ou incorporação (incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por

Ações) realizada entre as controladas da Devedora, desde que a Devedora permaneça como controladora, direta ou indireta, da respectiva sociedade incorporada ou incorporadora, conforme o caso, ou sociedade resultante de fusão ou cisão;

(vii) (a) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, e/ou pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas controladas e/ou por seus controladores (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado por terceiros não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas controladas e/ou por seus controladores, conforme aplicável ou (c) a ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável a época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos Devedora, e/ou pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas controladas e/ou por seus controladores (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), conforme aplicável;

(viii) propositura, pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas controladas e/ou por seus controladores de medida de mediação, conciliação, ou pedido de concessão de tutela nos termos do artigo 20-B da Lei de Falências ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previstos no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências (ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição);

(ix) questionamento judicial ou notificação extrajudicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, e/ou por quaisquer sociedades controladoras, controladas ou sob controle comum da Devedora (em conjunto, o “**Grupo Econômico**”) ou pessoas a eles vinculadas, acerca da validade, eficácia, e/ou exequibilidade deste Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou dos demais Documentos da Operação e/ou de quaisquer disposições de referidos documentos;

(x) caso o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou qualquer dos Documentos da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xi) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutibilidade total de disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou dos demais Documentos da Operação; ou

(xii) desapropriação total ou parcial dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

8.8.1.1. Caso a Devedora não efetue o pagamento previsto na forma estipulada na Cláusula 8.1, inciso (i) acima, além da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devida, os Encargos Moratórios das Notas Comerciais Escriturais serão devidos desde a data de vencimento da

obrigação descumprida e acrescidos ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, incidentes a partir do Dia Útil seguinte à ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Automático até a data de seu efetivo pagamento, o qual será realizado fora do âmbito da B3.

8.8.1.2. No caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. O vencimento antecipado das Notas Comerciais deve ser comunicado imediatamente ao Escriturador das Notas Comerciais Escriturais e à B3.

8.8.2. A Securitizadora deverá convocar assembleia especial dos titulares de CRI, para deliberar a respeito de eventual **não** declaração do vencimento antecipado das obrigações da Devedora referentes às Notas Comerciais, em caso de ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos**") e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, às Notas Comerciais Escriturais e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no prazo estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar do inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) violação e/ou efetivo descumprimento pela Devedora, pelos Avalistas, respectivos acionistas e/ou controladas, por qualquer de seus Representantes (conforme definidos abaixo) das Leis Anticorrupção (conforme definidas abaixo), da Legislação Socioambiental (conforme definidas abaixo), Leis de Proteção Social (conforme definidas abaixo) e/ou de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos lesivos a administração pública, sob qualquer jurisdição, conforme aplicável;
- (iii) cisão, fusão ou incorporação (incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações) envolvendo as Avalistas Pessoas Jurídicas e/ou suas respectivas controladas, conforme aplicável, exceto em caso de cisão, fusão ou incorporação (incluindo incorporação de ações, nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações) realizada entre as Avalistas Pessoas Jurídicas, exclusivamente, desde que (a) não envolvam a Devedora, capturadas pelo 8.8.1 (vi) acima) e (b) desde que a Devedora permaneça como controladora, direta ou indireta, da respectiva sociedade incorporada ou incorporadora, conforme o caso, ou sociedade resultante de fusão ou cisão; ou (c) desde que a reorganização societária envolva exclusivamente às Acionistas;
- (iv) descumprimento de obrigações estabelecidas pela legislação criminal, conforme constatado por meio de sentença condenatória e que possa implicar em pena restritiva de liberdade;

- (v) se a Devedora e/ou as Avalistas realizar(em) qualquer operação ou série de operações (incluindo, entre outras, compra, venda, arrendamento ou troca de bens, concessão de empréstimos ou adiantamentos ou outorga de garantias pessoais ou reais) com qualquer entidade do Grupo Econômico, direta ou indiretamente, exceto por operação ou série de operações (a) realizada em condições equitativas de mercado (*arm's length*); (b) envolvendo exclusivamente a Devedora e quaisquer dos Avalistas; (c) cujo pagamento ocorra após a quitação integral dos CRI;
- (vi) concessão pela Devedora ou pela NMC de mútuos, realização de aportes de capital ou qualquer operação que tenha o mesmo efeito, para quaisquer terceiros (integrantes do Grupo Econômico ou não);
- (vii) vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, local ou internacional, a que a Devedora e/ou os Avalistas, seus respectivos acionistas, e/ou controladas, estejam sujeitos na qualidade de devedores ou garantidores, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para a Devedora, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a NMC e a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para os demais Avalistas, ou valor equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (viii) inadimplemento, obrigação financeira, incluindo obrigações no âmbito dos mercados financeiro ou de capitais, local ou internacional, a que a Devedora e/ou os Avalistas, seus respectivos acionistas e/ou Controladas, estejam sujeitos na qualidade de devedores ou garantidores, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para a Devedora, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a NMC e a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para os demais Avalistas ou valor equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (ix) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, seus respectivos acionistas e/ou controladas, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, que implique o pagamento de valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para a Devedora, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a NMC e a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para os demais Avalistas, ou valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na referida decisão;
- (x) relevarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos Documentos da Operação;
- (xi) constituição pela Devedora ou NMC de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda,

opção de compra, direito de preferência, encargo e/ou qualquer outra forma de gravame, ônus ou ato que tenha o efeito prático similar a qualquer de tais expressões ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os respectivos ativos ou direitos (“**Ônus**”) ou prestação de garantia fidejussória para garantir obrigações de quaisquer terceiros (integrantes do Grupo Econômico ou não) que não sejam os Avalistas Pessoas Jurídicas ou a Devedora, em qualquer valor, exceto se previamente autorizadas pelos titulares de CRI em assembleia especial de titulares de CRI especialmente convocada para esse fim;

(xii) constituição de Ônus sobre os ativos ou direitos de titularidade da Devedora ou que sejam objeto das Garantias Reais;

(xiii) (a) falecimento, pedido de insolvência civil não elidido no prazo legal, ou, ainda, a declaração de incapacidade, ausência, insolvência ou interdição, temporária ou permanente, dos Avalistas Pessoas Físicas, (a.i) sem que a Devedora, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do evento, apresente proposta para substituição do referido Avalista Pessoa Física ou reforço de garantia ou (a.ii) caso a proposta de substituição ou reforço de que trata a alínea (a.i) acima não seja aprovada pelos titulares de CRI, ou em caso de não instalação da assembleia especial de titulares de CRI, não manifestação dos titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, em primeira e segunda convocações; e/ou (b) caso os Avalistas Pessoas Físicas deixem de fazer parte, direta ou indiretamente, do quadro acionário e/ou dos órgãos de administração da Devedora;

(xiv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação eram incorretas, incompletas ou imprecisas nas datas em que foram prestadas;

(xv) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora e/ou Avalistas (a) que, independentemente do valor, cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), ou (b) que impeça a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora ou Avalistas Pessoas Jurídicas;

(xvi) protesto de títulos contra a Devedora ou a NMC em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para a Devedora e a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a NMC, ou valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, houver sido validamente comprovado aos titulares de CRI que (a) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), ou (b) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo, ou (c) o montante protestado foi devidamente quitado pela Devedora e/ou pela NMC;

(xvii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas Pessoas Jurídicas, de lucros, dividendos, de juros sobre capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos sócios, sendo que, caso os

Avalistas Pessoas Jurídicas estejam inadimplentes com relação a suas obrigações decorrentes das Notas Comerciais, será permitida a distribuição limitada a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido dos Avalistas Pessoas Jurídicas;

(xviii) a redução do capital social da Devedora, e/ou das Acionistas, exceto para (a) absorção de prejuízos da Devedora e/ou das Acionistas; ou (b) se a operação tiver sido previamente aprovada pelos titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xix) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas Pessoas Jurídicas, e/ou suas respectivas controladas, que causem a suspensão ou interrupção das atividades da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoas Jurídicas e/ou suas respectivas controladas, conforme aplicável, por prazo superior a 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas;

(xx) não adequação do Empreendimento Lastro sob as regras do patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

(xxi) a partir dessa data, a emissão de títulos ou valores mobiliários de dívida, celebração e/ou contratação de novos empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares pela Devedora e/ou pelos Avalistas, exceto nos casos em que os pagamentos decorrentes destes sejam subordinados ao pagamento dos CRI;

(xxii) caso ocorra paralisação por período superior a 30 (trinta) dias, (i) das obras do Empreendimento Lastro ou (ii) do processo de disponibilização da documentação que permita o efetivo repasse das Unidades Autônomas do Empreendimento Lastro ao agente financeiro, com exceção dos casos nos quais a referida paralisação: (1) decorra de embargos por terceiros que a Devedora comprove não decorrer de imperícia, imprudência ou negligência dela e/ou de qualquer dos Avalistas e outros motivos comprovadamente fora do controle da Devedora e/ou dos Avalistas, e (2) não ultrapasse 60 (sessenta) dias;

(xxiii) caso haja incompletude, inveracidade, imprecisão, inexistência e/ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou nos Documentos da Operação, que impactem no Empreendimento Lastro ou causem ou possam causar, comprovadamente, danos à imagem da Securitizadora, e desde que não remediada em 5 (cinco) dias contados da data em que, para tanto, a Devedora ou os Avalistas forem notificados pela Securitizadora;

(xxiv) caso haja venda das Unidades Autônomas do Empreendimento Lastro em tabela longa, assim entendidas aquelas com financiamento direto do comprador pela Devedora com fluxo de recebível se estendendo por um

prazo superior ao prazo de pagamento das Notas Comerciais e dos CRI, sem consentimento prévio da Securitizadora;

(xxv) caso não sejam entregues à Securitizadora informações do Empreendimento Lastro, inclusive, mas não se limitando a, relatórios e documentos relativos às vendas das Unidades Autônomas do Empreendimento Lastro, balancetes mensais, balanço, vendas e/ou distratos, informações relativas às obras e que permitam a correta medição de seu andamento físico-financeiro, que não respeitem o quanto foi ajustado nos Documentos da Operação, nos prazos e condições acordadas nesses documentos, e que, havendo infração, a mora não seja purgada em até 10 (dez) dias contados da data de notificação enviada pela Securitizadora à Devedora, indicando quais as informações do Empreendimento Lastro que estão pendentes de fornecimento;

(xxvi) caso haja bloqueio do acesso da Securitizadora ao sistema de vendas contendo os Contratos de Venda e Compra Garantia das Unidades Autônomas e controles de cobrança, exceto em caso de erros ou falhas sistêmicas que não importem em dolo ou culpa da Devedora e desde que sejam remediados dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data do referido bloqueio;

(xxvii) não renovação da apólice dos Seguros em até 5 (cinco) dias do respectivo vencimento;

(xxviii) caso ocorra Atraso de Obra ou ainda o Descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro igual ou superior a 7% (sete por cento), conforme Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição;

(xxix) caso ocorra vícios, defeitos ou problemas de solidez na obra do Empreendimento Lastro que impeçam a emissão do Habite-se no prazo de 60 (sessenta) dias após a conclusão da obra do Empreendimento Lastro;

(xxx) caso o patrimônio líquido da Devedora e/ou dos Avalistas Pessoas Jurídicas venha a ser negativo;

(xxxi) caso (i) ocorra atraso na entrega da obra do Empreendimento Lastro em prazo superior a 60 (sessenta) dias em comparação ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição; ou (ii) o Habite-se não seja emitido no prazo de 60 (sessenta) dias após a conclusão da obra do Empreendimento Lastro;

(xxxii) caso seja verificado um sinistro total ou parcial no Imóvel Empreendimento que: (i) antes da emissão do “Habite-se” do Empreendimento Lastro, comprometa a continuação das obras do Empreendimento Lastro por mais de 30 (trinta) dias; ou (ii) após a emissão do “Habite-se” do Empreendimento Lastro, resulte na impossibilidade da ocupação das Unidades Autônomas;

(xxxiii) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade parcial de disposições do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, nestes casos, for celebrado aditivo alterando tais

disposições e ratificando as demais obrigações, deveres e atos, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ciência do fato; ou

(xxxiv) descumprimento, pela NMC, do índice financeiro indicado abaixo, calculado pela Devedora e acompanhado pela Securitizadora anualmente, com base nos últimos 12 (doze) meses, a partir das demonstrações financeiras auditadas da Devedora, sendo que a primeira verificação deverá ocorrer com base nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 (“**Índice Financeiro**”):

$$\text{Dívida Líquida} / \text{Patrimônio Líquido} < 0,1$$

Onde:

Dívida Líquida: o somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado das Avalistas Pessoas Jurídicas menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH. Entende-se por “**Dívida SFH**”: a somatória de todos os contratos de empréstimo das Avalistas Pessoas Jurídicas em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação das Avalistas Pessoas Jurídicas em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”. Entende-se por “**Imóveis a Pagar**” o somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado das Avalistas Pessoas Jurídicas.

Patrimônio Líquido: é o patrimônio líquido consolidado da NMC, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

8.8.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais Escriturais (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial e consequente Resgate Antecipado dos CRI.

8.8.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos Vencimento Antecipado Não Automáticos das Notas Comerciais Escriturais (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora convocará assembleia especial de titulares das Notas Comerciais em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 14 abaixo.

8.8.5. A Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, deverá sempre seguir a orientação determinada pelos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização e observadas as Cláusulas 8.8.6 e 8.8.7 abaixo. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a não manifestação dos titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas

Comerciais, deverá se manifestar contrária ao vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.8.6. A Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Securitizadora sobre o vencimento antecipado previsto na Cláusula 8.8.5 acima, será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização.

8.8.7. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará acerca da decisão da Securitizadora a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporários (waiver), será realizada em conformidade com este Termo de Securitização.

8.8.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a pagar e será exigível da Devedora o pagamento imediato do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios das Notas Comerciais. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Securitizadora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

9. DAS GARANTIAS

9.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

9.2. Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, as Notas Comerciais Escriturais contam com garantia fidejussória na forma de aval outorgado pelos Avalistas, na condição de avalistas, principais pagadores e responsáveis solidários com relação a todas as Obrigações Garantidas, nos termos descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais de Notas Comerciais Escriturais (“**Aval**”).

9.3. Ainda, para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, serão outorgadas as Notas Comerciais contarão com seguintes garantias reais:

9.3.1. Alienações Fiduciária de Imóveis: alienações fiduciárias: (a) do Imóvel Empreendimento; (b) dos Imóveis Luziano, a serem constituídas por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a serem celebrados entre a Securitizadora, a Devedora (“**Alienação Fiduciária dos Imóveis**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**”, respectivamente);

9.3.2. Cessão Fiduciária: cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes ou futuros, provenientes (a) dos Contratos de Venda e Compra Garantia das Unidades Autônomas; e (b) dos valores depositados na Conta Arrecadadora e, em conjunto com os Contratos de Compra e Venda, “**Direitos Creditórios**” e

“**Cessão Fiduciária**”, respectivamente), a serem constituídos por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora (“**Contrato de Cessão Fiduciária**”); e

9.3.3. Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas, presentes e futuras, de emissão da Devedora representativas de 60% (sessenta por cento) do capital social da Devedora, detidas pela NMC, bem como todos os Direitos Econômicos (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) decorrentes das quotas (“**Alienação Fiduciária de Quotas NMC**” e, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária dos Imóveis, as “**Garantias Reais**”) a ser constituída por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a NMC, a Devedora e a Securitizadora (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária, os “**Contratos de Garantias**”);

9.4. Além das Garantias Reais acima descritas, a Martins Ribeiro constituirá, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do Termo de Emissão (em conjunto “**Garantias MRP**”): **(a)** alienação fiduciária do imóvel de titularidade da Martins Ribeiro localizado no município de Goiânia, no estado de Goiás, registrado sob a matrícula n.º 57.245, no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, a serem constituídas por meio de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(b)** cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes ou futuros, provenientes (b.1) do aluguel do Imóvel MRP ou dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do Imóvel MRP; e (b.2) dos valores depositados em contas vinculadas de titularidade da Martins Ribeiro; a ser constituída por meio de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária; e **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas, presentes e futuras, de emissão da Devedora representativas de 40% (quarenta por cento) do capital social da Devedora, detidas pela Martins Ribeiro, bem como todos os Direitos Econômicos (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) decorrentes das quotas, a ser constituída por meio de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

10. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

10.2. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

10.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

10.4. Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Agente de Liquidação, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer

independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

10.4.1. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

11. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (v) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;
- (vi) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; **(b)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; ou **(c)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(x) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; **(b)** envia melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(xi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;

(xii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;

(xiii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e

(xiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

11.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

11.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na

regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

- (i) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (ii) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi) fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b) com, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação pelo Agente Fiduciário, fornecer 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. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo Complementar III, artigo 4, parágrafo segundo, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas;
 - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;

- (d) na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
 - (e) em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
 - (f) em até 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
 - (g) em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais que sejam de seu conhecimento, previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;
 - (h) em até 2 (dois) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
 - (i) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.
- (vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
 - (viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;
 - (ix) contratar e manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação e escriturador dos CRI, inclusive na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;
 - (x) sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, 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;
 - (xi) não realizar negócios ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo

do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização 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;

(xiii) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;

(xiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual do Agente Fiduciário;

(xv) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e

(xvi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

12. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

12.2. Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão separados e 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; **(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 ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

12.3. Administração do Patrimônio Separado. 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.

12.4. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.5. Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas Contas do Patrimônio Separado. As Contas do Patrimônio Separado serão mantidas em instituição autorizada e supervisionada pelo

Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, abertas exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

12.6. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de setembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de setembro de 2026.

12.7. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.8. Inadimplemento da Emissora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um “Evento de Inadimplemento da Emissora”):

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 12.9 deste Termo de Securitização, sendo certo que, neste caso, não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
- (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
- (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados, sendo certo que, neste caso, não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo certo que, neste caso, não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI; ou

(x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, sendo certo que, neste caso, não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.8.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

12.8.2. Caso seja verificada a hipótese prevista no item (i) da Cláusula 12.8 deste Termo de Securitização, caberá à Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento, devendo ser observado o procedimento descrito nas cláusulas abaixo.

12.8.3. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Avalistas.

12.8.4. A Assembleia Especial acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.5. A Assembleia Especial prevista acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.8.6. A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

12.8.8. 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.

12.8.9. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata as Cláusulas 12.8.5 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata as Cláusulas 12.8.5 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.8.10. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.8.11. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em ativos, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, 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 Emissora decorrente dos CRI.

12.8.12. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

12.9. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.9.1. A Assembleia Especial prevista acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

12.9.2. Na Assembleia Especial prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral seja

instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9.3. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, § 4º, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser adotado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

12.9.4. A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital na página da rede mundial de computadores da Emissora, com antecedência mínima de: **(i)** 20 (vinte) dias, da data de sua realização em primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias, data de sua realização segunda convocação; e **(ii)** 15 (quinze) dias, da data de sua realização, para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

12.10. Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

12.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

13. DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

13.1. Nomeação. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário dos CRI, que, neste ato, 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.

13.1.1. O Agente Fiduciário dos CRI exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara que:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está 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;
- (iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário dos CRI que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s),

tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) verificou, 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste Termo de Securitização. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, as Garantias deverão corresponder, mensalmente, ao Índice de Cobertura de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais), sendo que, nesta data, nos termos dos Contratos de Garantia, (i) o valor de avaliação do Imóvel corresponde a R\$ 2.181.000,00 (dois milhões cento e oitenta e um mil reais), sendo alienado fiduciariamente 93,87% (noventa e três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) das unidades do Imóvel; (ii) valor de face das quotas da Primus Park, auferido no balancete de 31 de julho de 2025, correspondem ao valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e (iii) o valor da Cessão Fiduciária na presente data corresponde aos valores elencados nos Anexos I e II do Contrato da Cessão Fiduciária. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado;

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

(viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no Anexo V deste Termo de Securitização;

(x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o parágrafo 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no Anexo VII do presente Termo de Securitização; e

(xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Deveres do Agente Fiduciário dos CRI. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias 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;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

- (x) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula 12 e Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;
- (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xix) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

13.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário dos CRI. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários 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, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17;

- (iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60;
- (v) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;
- (vi) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e
- (vii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e das Notas Comerciais Escriturais, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI.

13.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído: **(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou **(ii)** pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

13.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário dos CRI, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

13.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário dos CRI e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

13.5.3. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário dos CRI deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

13.5.5. O Agente Fiduciário dos CRI inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

13.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário dos CRI substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

13.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

13.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.6. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

13.7. Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, 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.

13.8. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido 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.

13.9. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

14. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

14.1. Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por classe dos CRI ou conjunto, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

14.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Classes dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas Classes; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Classes, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as Classes dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

14.1.2. Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas Classes ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as Classes dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

14.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

14.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) 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 Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (b) a dação de ativos 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.

14.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente

aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

14.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação na página da rede mundial de computadores da Emissora.

14.4.2. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá (i) ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

14.4.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada no prazo de: (i) 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

14.4.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do parágrafo quarto do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

14.4.5. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
- (iii) se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
- (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;
- (v) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

14.4.6. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da Cláusula 14.4.5 acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização, pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.4.7. 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.

14.5. Instalação. Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes.

14.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

14.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

14.6.2. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.6.3. Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes

à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

14.7. Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.8. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

14.9. Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

(i) todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dependerá da aprovação de Titulares dos CRI **(a)** em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Classes, conforme o caso; ou **(b)** em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes ou dos CRI presentes da respectiva Classes, conforme o caso, inclusive a respeito de hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI. Para fins de clareza, a não instalação ou realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*.

14.9.1. Nos termos do artigo 30, §3º-A da Resolução CVM 60, as deliberações em Assembleia Especial relativas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

14.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

14.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

15. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

15.1. Correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador dos CRI, do Agente de Liquidação, do Auditor Independente do Patrimônio Separado e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais Escriturais e aos CRI.

15.2. As despesas serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, “**Despesas**”): (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“**Despesas Flat**”) serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento das Notas Comerciais Escriturais, na primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (“**Despesas Recorrentes**”):

(i) taxas e emolumentos da CVM e da B3 para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos ao CRI;

(ii) remuneração da Securitizadora: (a.i) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, parcelas mensais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos (“Taxa de Administração”), sendo a primeira em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e, caso este não seja um dia útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será reajustada anualmente atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na falta ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário; (a.ii) Pela estruturação dos CRI, será devido o valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) (“Taxa de Emissão”), a ser paga à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI; (a.iii) Pela coordenação dos CRI, será devido o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (“Taxa de Coordenação”), a ser paga à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI. As remunerações dos itens (a.i) (a.ii) e (a.iii) acima serão acrescidas dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, e COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as remunerações, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente. Casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em 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 (a) esforços de cobrança e execução de Garantias, (b) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleia Especial de Investidores, (c) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Oferta; (d) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (e) verificações extraordinárias de lastro, destinação, condições precedentes e garantias; e (f) esforços 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;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: (i) a título de implantação o Agente Fiduciário dos CRI fará jus a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo que a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento. 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 30 de janeiro de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Escritura 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 “c” 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 da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, e ainda, emissão de séries adicionais ou reabertura de série, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre

a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, de modo que o Agente Fiduciário dos CRI receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(iv) remuneração do Registrador e Custodiante da CCI: (i) Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI: parcela única, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 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) Será devida, pela prestação de serviços de custodiante da CCI: 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 a serem pagas, no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando o Custodiante cesse suas funções de instituição custodiante dos CRI. As parcelas aqui previstas 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, calculadas pro rata die, se necessário. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento; Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao 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, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”. A remuneração 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 Emissora da Nota Comercial, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da Nota Comercial 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. Os demais aspectos envolvendo a remuneração

do Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Custodiante.

(v) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação dos CRI: Será devido parcelas anuais no valor de R\$ 13.400,00 (treze mil e quatrocentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e a demais parcelas a serem pagas anualmente até a liquidação integral dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente de Liquidação dos CRI, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;

(vi) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: Parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos meses subsequentes até a liquidação integral dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, de comum acordo entre as partes do contrato de prestação de serviços de escrituração das Notas Comerciais, a partir da data do primeiro pagamento, excluindo-se a hipótese de a variação acumulada do IPCA resultar em valor negativo. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;

(vii) remuneração do Auditor Independente da Securitizadora: Serão devidas parcelas anuais no valor inicial de R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais). As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente da Securitizadora, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;

(viii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado: Serão devidas parcelas mensais no valor inicial de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais). As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Contador do Patrimônio Separado, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;

(ix) todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;

(x) os honorários, despesas e custos de advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

- (xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xii) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiii) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;
- (xiv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;
- (xv) despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3, e juntas comerciais, conforme o caso, dos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xvi) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação, desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;
- (xvii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI;
- (xviii) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos do Agronegócio integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xix) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e cuja responsabilidade pela contratação seja atribuída à Securitizadora;
- (xx) quaisquer tributos e/ou despesas e/ou sanções, presentes e futuros, que sejam imputados por lei e/ou por decisão administrativa ou judicial aplicável ao Patrimônio Separado dos CRI.

(*) Custos Estimados.

15.3. Fundo de Reserva. A Devedora deverá constituir e manter, na Conta Centralizadora, um fundo como provisão para pagamento das Obrigações Garantidas ("**Fundo de Reserva**"), no montante correspondente a 3 (três) vezes o valor da parcela de juros das Notas Comerciais, calculado sobre o valor integralizado da emissão ("**Valor do Fundo de Reserva**").

15.3.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

15.3.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Arrecadadora de acordo com a Imputação de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora deverá depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado um inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

15.3.3. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado e cumpridas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos do Termo de Securitização.

15.4. Fundo de Obras. A Devedora fica desde já obrigada a constituir e manter, na Conta Centralizadora, um fundo destinado à conclusão das obras do Empreendimento Lastro no montante total correspondente a integralização de 41.207.220,88 (quarenta e um milhões, duzentos e sete mil, duzentos e vinte reais e oitenta e oito centavos) CRI (respectivamente, “**Fundo de Obras**” e “**Valor do Fundo de Obras**”), o que será feito com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, equivalente ao montante necessário à constituição do Fundo de Obras, no âmbito da integralização das Notas Comerciais da Devedora. O Fundo de Obras integrará o Patrimônio Separado, será disciplinado pelo Termo de Securitização, e sua liberação dar-se-á nos termos abaixo

15.4.1. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados para a “**Conta Fornecedores Obra**” a Devedora, semanalmente, limitado e de acordo com as despesas que a Devedora houver incorrido para o desenvolvimento do Empreendimento Lastro no mês anterior e para os Aditamentos, conforme houver sido apurado e comprovado pelo Agente de Medição, com base na documentação que lhe houver sido fornecida pela Cedente e pela Securitizadora, incluindo, mas não se limitando, a balancetes mensais e notas fiscais, no Relatório de Medição (conforme abaixo definido) correspondente, observadas, ainda, as seguintes condições e condições precedentes, **(i)** a Devedora, conjuntamente com o Agente de Medição da Obra, apresentem à Securitizadora solicitação por escrito contendo o Relatório de Medição da Obra mais recente indicando a evolução da obra no período de referência, considerando que será liberado à conta vinculada de movimentação restrita nº 106410-3, agência 001, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (310), de titularidade da Devedora (“**Conta de Fornecedores de Obra**”), em determinada data de liberação semanal, valor correspondente à proporção do Custo Total da Obra (conforme definido abaixo) que corresponda à proporção do andamento físico da obra, conforme apurado pelo Agente de Medição da Obra no período de referência; **(ii)** o Índice de Liquidez de Garantia esteja cumprido; **(iii)** mantenha-se observado o Valor do Fundo de Obras; **(iv)** Descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro; e **(v)** não haja qualquer Evento de Vencimento Antecipado em curso.

15.4.2. A primeira liberação de recursos do Fundo de Obras para a Conta Fornecedores Obra somente ocorrerá após verificadas, cumulativamente, as seguintes condições precedentes: **(i)** de acordo com o último Relatório de Medição da Obra, o andamento físico da obra (incluindo materiais em obra) esteja igual ou superior a 52,48% (cinquenta e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) do total; **(ii)** conclusão da auditoria financeira dos Direitos Creditórios pelo Agente de Monitoramento, em forma e substância satisfatórias a exclusivo critério da Securitizadora; **(iii)** cumprimento integral das condições previstas na Cláusula 15.4.1 acima; e **(iv)** devida formalização de todas as Garantias Reais, sendo certo que a Securitizadora possui ciência e não constituirá fator impeditivo a liberação de recursos à Devedora, o fato de que as Garantias MRP, somente serão formalizadas 30 (trinta) dias após a homologação do seu plano de recuperação Judicial.

15.4.3. A primeira liberação será realizada, caso os recursos provenientes dos pagamentos pelos titulares dos CRI sejam recebidos na Conta Centralizadora até as 16:00 horas de tal data, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso após tal hora, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

15.4.4. Caso, a qualquer momento, o valor depositado em Fundo de Obras mais o saldo a integralizar do CRI em Fundo de Obras (observado que o valor máximo a ser integralizado pelos recursos dos CRI será de R\$ 41.207.220,88 (quarenta e um milhões, duzentos e sete mil, duzentos e vinte reais e oitenta e oito centavos) se torne inferior ao custo de obras a incorrer (conforme relatório do Agente de Medição de Obras), seja por conta de sua utilização ordinária mensal ou por conta de eventuais aumentos ou reajustes do custo total da obra ao longo da vigência dos Documentos da Operação, a Devedora se obriga a tal recomposição do Fundo de Obras com recursos próprios de pelo menos o montante equivalente a diferença do custo de obra a incorrer e o Fundo de Obras, mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora verificar o não atendimento do Valor do Fundo de Despesas e comunicar a Devedora nesse sentido.

15.4.5. Após a conclusão da Obra, os recursos eventualmente remanescentes no Fundo de Obras serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme o caso e, consequentemente, dos CRI.

15.5. Fundo de Despesas. A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, um montante de R\$ 253.279,02 (duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e setenta e nove reais e dois centavos) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

15.5.1. O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R\$ 253.279,02 (duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e setenta e nove reais e dois

centavos) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), equivalente ao valor suficiente para 12 (doze) meses de despesas, durante toda a vigência dos CRI, que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição até o valor inicial do fundo de despesas. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

15.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Insuficiência de Recursos para pagamento de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 15.5 e seguintes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.

15.5.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.7 abaixo ou poderá solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

15.5.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial 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, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, 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.

15.5.5. Conforme previsto neste Termo de Securitização, 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 de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

15.5.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

15.6. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios e a Remuneração.

16. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões das regras tributárias, regulamentação, e entendimentos aplicáveis à hipótese vigente nesta data.

16.2. Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, 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. Portanto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

16.3. Ainda, atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados e no Senado diversos projetos visando a alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

16.4. Pessoas Jurídicas Residentes no Brasil

16.4.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“**Lei 11.033**”), aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: 17,5% (dezessete por cento e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo é contado da data do investimento, até a data de resgate.

16.4.2. Caso a Medida Provisória 1.303, de 11 de junho de 2025 (“**Medida Provisória 1.303**”) seja regularmente convertida em lei, sobre os rendimentos dos CRI emitidos a partir de 2026, será devido o IRRF à alíquota única de 5% (cinco por cento) (artigo 41 da Medida Provisória 1.303).

16.4.3. Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração.

16.4.4. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”). Como regra geral, as alíquotas em vigor 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, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.4.5. Em regra, a alíquota de CSLL aplicável a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 3º da Lei nº 7.689, alterado pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183). Com as alterações sugeridas pela Medida Provisória 1.303 e, assumindo sua conversão em lei, as sociedades de crédito, capitalização, financiamento e investimentos passarão a ser tributadas pela alíquota majorada de 20% (vinte por cento).

16.4.6. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (artigo 76, II, Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada (“**Lei 8.981**”), e artigo 9º, inciso II, da Medida Provisória 1.303). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes, até dezembro de 2025, está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981. A partir de 2026 e, caso a Medida Provisória 1.303 seja convertida em lei, tal regra não será mais aplicável.

16.4.7. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF (artigo 71, I, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada (“**IN RFB 1.585/2015**”) e artigo 7º da Medida Provisória 1.303). Não obstante, esses rendimentos, em regra, serão tributados pelo IRPJ e pela CSLL, às alíquotas descritas acima (à exceção dos fundos de investimento, cujas carteiras estão, em regra, isentas de imposto de renda – artigo 16, parágrafo único, Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada).

16.4.8. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa da contribuição ao PIS e da COFINS, sujeitam-se à

incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.4.9. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS (alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente), a incidência dessas contribuições aos rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Em regra, esses rendimentos constituem receita financeira não sujeita a essas contribuições, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade principal da pessoa jurídica investidora.

16.4.10. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e 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).

16.4.11. A Emenda Constitucional 132, de 20 de dezembro de 2023 (“**EC 132**”), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“**CBS**”), pelo Imposto sobre Bens e Serviços (“**IBS**”) e pelo Imposto Seletivo (“**IS**”). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

16.4.12. De acordo com a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros, exceto quando incluídos na base de cálculo no regime específico de serviços financeiros. Como regra geral, para que esse regime específico seja aplicável, é necessário que se verifique dois requisitos: (i) a atividade desempenhada esteja enquadrada nos serviços financeiros listados no artigo 182; e (ii) o contribuinte seja qualificado como uma das entidades mencionadas no artigo 183, o qual inclui não apenas pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional, mas também pessoas jurídicas que prestem serviços de natureza financeira, conforme indicado na legislação.

16.4.13. Dadas as particularidades dos Titulares de CRI e a edição de novas regras sobre a incidência do IBS e da CBS, os Titulares de CRI devem avaliar em conjunto com seus próprios assessores a tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto à incidência desses tributos sobre os rendimentos do CRI.

16.5. Pessoas Físicas Residentes no Brasil

16.5.1. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI emitidos e integralizados até dezembro de 2025 estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, V, da Lei 11.033.

16.5.2. Caso a Medida Provisória 1.303 seja regularmente convertida em lei, rendimentos de CRI emitidos a partir de 2026 estarão sujeitos à incidência do IRRF

à alíquota de 5% (cinco por cento). A alíquota não se aplica aos títulos e valores mobiliários emitidos e integralizados até 31 de dezembro de 2025, exceto se houver alteração do prazo de vencimento, de modo que haja a aplicação da alíquota de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos auferidos a partir da data da renegociação. Pessoas físicas não se sujeitam PIS e da COFINS.

16.6. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.6.1. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

16.6.2. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte em relação a certificados emitidos e integralizados até dezembro de 2025, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como JTF, conforme artigo 85, §4º, IN RFB 1.585/2015.

16.6.3. A partir de 2026 e, uma vez que a Medida Provisória 1.303 seja convertida em lei, os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 5% (cinco por cento), sendo que os investidores residentes em JTF estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) (artigo 36, §2º, da Medida Provisória 1.303).

16.6.4. Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024 ("**Resolução Conjunta BCB e CVM**") e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira, os rendimentos auferidos estão, em regra, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os rendimentos de CRI emitidos a partir de 2026 estarão, a princípio, sujeitos ao IRRF à alíquota de 5% (cinco por cento), sendo importante observar se a futura conversão em Lei da Medida Provisória 1.303 estabelecerá regra diferenciada para pessoas jurídicas.

16.6.5. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados JTF, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da IN RFB nº 1.037/2010. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos às mesmas regras estabelecidas para os residentes ou domiciliados no País, portanto à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15%

(quinze por cento). Essa regra é válida para certificados emitidos e integralizados até dezembro de 2025, sendo que para rendimentos de certificados emitidos a partir de 2026 o artigo 36, §2º, da Medida Provisória 1.303 estabelece o IRRF à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) no caso de investidores residentes em JTF.

16.7. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF

16.7.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta BCB e CVM, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de câmbio (“**IOF/Câmbio**”) à alíquota zero, tanto no ingresso dos recursos na República Federativa do Brasil (“**Brasil**”) como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto 6.306**”). A alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) relativamente a operações de câmbio ocorridas após esse eventual aumento.

16.7.2. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de com títulos e valores mobiliários (“**IOF/Títulos**”), conforme o Decreto 6.306 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

17. DA PUBLICIDADE

17.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares por meio do sistema Empresas.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://exessecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

17.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, tampouco a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista, respectivamente, na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.

17.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

18. DOS FATORES DE RISCO

18.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão detalhados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

19. DAS COMUNICAÇÕES

19.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços

(i) Se para a Emissora

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Avenida Rebouças nº 2.748, 12º andar, conjunto 121 e 122, sala 2,
Pinheiros

CEP 05.402-500 – São Paulo, São Paulo

At.: Departamento de Gestão e Departamento Jurídico

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

(ii) Se para o Agente Fiduciário

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102
parte, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista

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)

19.1.1. As comunicações remetidas nos termos da Cláusula 19.1 acima serão tidas como entregues: **(i)** no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo ou se remetidas por serviço de courier expresso; **(ii)** no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos da carta registrada ou “com aviso de recebimento”; e **(iii)** no primeiro Dia Útil subsequente ao do envio, com confirmação de entrega, se transmitida via e-mail.

19.1.2. Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigam-se a comunicar à outra o seu novo endereço em até 2 (dois) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e notificações encaminhadas ao endereço anterior.

19.1.3. Cada correspondência encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização, fará parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

20. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

20.2. Aditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

20.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 20.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; **(v)** em decorrência da Alienação Societária Permitida, que resulte da exoneração do Aval da Mega Moda Hotel; e/ou **(vi)** modificações já permitidas expressamente no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

20.2.2. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do parágrafo quarto do artigo 25 da Resolução CVM 60.

20.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

20.4. Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou

ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

20.5. Invalidade de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão enviaar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

20.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

20.7. Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

20.8. Independência. 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.9. Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, 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.

21. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

22. DO FORO

22.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 7 de outubro de 2025.

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



(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, de Classe Sênior e de Classe Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela SPE Incorporação Vila Rosa Ltda.”)

ÉXES SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

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

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF:

ANEXO I

Tabela de Remuneração dos CRI

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

CRI da Classe Sênior:

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	22/10/2025	SIM	NÃO	0,0000%
2	25/11/2025	SIM	NÃO	0,0000%
3	24/12/2025	SIM	NÃO	0,0000%
4	22/01/2026	SIM	NÃO	0,0000%
5	24/02/2026	SIM	NÃO	0,0000%
6	24/03/2026	SIM	NÃO	0,0000%
7	23/04/2026	SIM	NÃO	0,0000%
8	22/05/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	24/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	22/07/2026	SIM	NÃO	0,0000%
11	24/08/2026	SIM	NÃO	0,0000%
12	23/09/2026	SIM	NÃO	0,0000%
13	22/10/2026	SIM	NÃO	0,0000%
14	25/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
15	23/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
16	22/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
17	24/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
18	24/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
19	23/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
20	24/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
21	23/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
22	22/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%
23	24/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
24	22/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
25	22/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
26	24/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
27	22/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
28	24/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
29	23/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
30	22/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
31	25/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
32	24/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
33	22/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
34	24/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
35	23/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
36	22/09/2028	SIM	SIM	100,0000%

CRI da Classe Subordinada:

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	22/10/2025	SIM	NÃO	0,0000%
2	25/11/2025	SIM	NÃO	0,0000%
3	24/12/2025	SIM	NÃO	0,0000%
4	22/01/2026	SIM	NÃO	0,0000%
5	24/02/2026	SIM	NÃO	0,0000%
6	24/03/2026	SIM	NÃO	0,0000%
7	23/04/2026	SIM	NÃO	0,0000%
8	22/05/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	24/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	22/07/2026	SIM	NÃO	0,0000%
11	24/08/2026	SIM	NÃO	0,0000%
12	23/09/2026	SIM	NÃO	0,0000%
13	22/10/2026	SIM	NÃO	0,0000%
14	25/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
15	23/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
16	22/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
17	24/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
18	24/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
19	23/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
20	24/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
21	23/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
22	22/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%
23	24/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
24	22/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
25	22/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
26	24/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
27	22/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
28	24/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
29	23/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
30	22/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
31	25/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%
32	24/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
33	22/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
34	24/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
35	23/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
36	22/09/2028	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO II

Descrição dos Créditos Imobiliários

Cédula de Crédito Imobiliário

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 22 de setembro de 2025 (“Data de Emissão”)		
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	Única	Número	1	Tipo de CCI	Integral
1. Emissante					
ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças nº 2.748, 12º andar, conjunto 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 55.085.811/0001-24.					
2. Instituição Custodiante					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com domicílio 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 parte, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. Devedora					
SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gentil Pinto, Qd. 58, Lt. 1, nº 276, Vila Rosa, cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74.345-230, inscrita no CNPJ sob o nº 44.437.896/0001-46, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás sob o NIRE 52205403941 (“Devedora”).					
4. Título					
“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE Incorporação Vila Rosa Ltda.” celebrado em 07 de setembro de 2025, entre a Securitizadora, a Devedora e as Avalistas, e seus eventuais aditamentos (“Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais”), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, para colocação privada, objeto do Temo de Emissão (“Notas Comerciais Escriturais”).					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
O valor das Notas Comerciais Escriturais será equivalente a até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) na Data de Emissão.					
6. Identificação dos Empreendimentos:					
Indicados no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.					
7. Condições da Emissão					
Prazo e Data de Vencimento	1.096 (mil e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, com vencimento final em 20 de setembro de 2028 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais”).				
Atualização Monetária	Não aplicável.				
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros				

	remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3 – Balcão B3 (" B3 "), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) (" Taxa DI "), acrescida exponencialmente de <i>spread</i> de 7,00% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" Spread " e, em conjunto com a Taxa DI, " Remuneração "); calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada na forma prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais.
Amortização do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais), de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais ou de resgate antecipado total decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais), nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em 1 (uma) única parcela, qual seja, na Data de Vencimento com os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária (" Amortização do Principal ").
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes da Amortização Extraordinária Obrigatória, Amortização Extraordinária Facultativa, de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais ou de resgate antecipado total decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito mensalmente, nas datas previstas no <u>Anexo II abaixo</u> (cada uma dessas datas, uma " Data de Pagamento da Remuneração "), sendo o primeiro pagamento em 20 de outubro de 2025, e o último na Data de Vencimento.
Seguros	(a) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): em valor não inferior ao padrão de mercado e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Lastro ("Seguro de Responsabilidade Civil"); (b) Seguro de Riscos de Engenharia: em valor não inferior a R\$ 72.718.740,34 (setenta e dois milhões, setecentos e dezoito mil, setecentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos), tendo a Securizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e (c) Seguro de Danos Físicos do Imóvel: seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da conclusão das obras do Empreendimento Lastro, conforme apurado pelo Agente de Medição da Obra em Relatório de Monitoramento, exclusivamente para as unidades do Empreendimento Lastro

	que ainda estejam em estoque à época com cobertura que abranja, no mínimo, o Valor Mínimo dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (“ Seguro de Danos Físicos ”).
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada <i>pro rata temporis</i> , acrescido pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento).
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

ANEXO III

Declaração da Emissora

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças nº 2.748, 12º andar, conjunto 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 do seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 3ª emissão, de classe sênior e de classe subordinada (“**CRI**”, “**Emissão**”, respectivamente), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, de classe sênior e de classe subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela SPE Incorporação Vila Rosa Ltda.*”, celebrado em 7 de outubro de 2025 (“**Termo de Securitização**”), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, foi instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); **(b)** as contas correntes, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, nas quais serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários (“**Contas do Patrimônio Separado**”) e todos os valores que venham a ser depositados nas Contas do Patrimônio Separado; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) o Termo de Securitização contém, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gentil Pinto, Qd. 58, Lt. 1, nº 276, Vila Rosa, cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74.345-230, inscrita no CNPJ sob o nº 44.437.896/0001-46, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o NIRE 52205403941, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI (“**Devedora**”), de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta.



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

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com domicílio 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 parte, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 3ª emissão da **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças nº 2.748, 12º andar, conjunto 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24 (“**Emissora**”), de classe sênior e de classe subordinada (“**CRI**”), emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª (Terceira) Emissão, de Classe Sênior e de Classe Subordinada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Lastreados Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela SPE Incorporação Vila Rosa Ltda.*” celebrado em 7 de outubro de 2025 (“**Termo de Securitização**”), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural; e
- (b) em cumprimento do artigo 33 e 34 da Resolução CVM 60 e parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2024, conforme alterada, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização) conforme mencionado no item (a) acima, e seus eventuais aditamentos.

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

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

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

ANEXO V

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário 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 1.101 e 1.102 parte, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por sua diretora: [•]
RG nº: [•]
CPF nº: [•]

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 3ª
Classe: Classe Sênior e de Classe Subordinada.
Emissor: **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: até 46.000 (quarenta e seis mil) CRI, sendo: (i) 32.200 (trinta e dois mil e duzentos) CRI da Classe Sênior; e (ii) 13.800 (treze mil e oitocentos) CRI da Classe Subordinada.
Espécie: quirografia
Classe: simples
Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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 B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

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

Nome: _____
CPF: _____

Nome: _____
CPF: _____

ANEXO VI - Destinação dos Recursos

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Imóvel	Endereço	Matrícula	RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se	Está sob o regime de incorporação
Primus Parque	Rua Gentil Pinto, Qd 58, Lote 01/05-51, Vila Rosa, Goiânia-GO	376.724	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás	Não	Não	Sim

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos no Empreendimento Lastro

Sociedade	CNPJ	Uso dos Recursos	Recursos Líquidos Destinados ao Empreendimento Lastro
SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA	44.437.896/0001-46	Término das obras do Empreendimento Primus Park	R\$ 46.000.000,00

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no Empreendimento Lastro

Semestre	Destinação Estimada (em R\$)
1	R\$ 19.388.648,89
2	R\$ 17.740.900,74
3	R\$ 8.870.450,37
Total:	R\$ 46.000.000,00



* Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Securitizadora poderá destinar os recursos provenientes da integralização dos CRI e das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Securitizadora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, 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:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 42.769,31
01 a 12 de 2022	R\$ 4.059.970,17
01 a 12 de 2023	R\$ 9.310.007,66
01 a 12 de 2024	R\$ 22.542.553,75
01 a 09 de 2025	R\$ 10.844.059,96
Total	R\$ 46.281.275,27

ANEXO VII

Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	

ANEXO VIII – FATORES DE RISCO

O investimento nos 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 à Emissora, à Devedora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Abaixo são colocados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, as demais informações contidas neste Termo de Securitização, no Sumário de Securitização, e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos deste Anexo, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, sobre a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo, mas sem limitação:

(a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao conseqüente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

(iii) **O risco de crédito da Devedora e/ou dos Avalistas pode afetar adversamente os CRI.**

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, que não contam com nenhum tipo de garantia ou seguro para cobrir eventuais inadimplementos das Notas Comerciais Escriturais, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(iv) **A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.**

Caso seja verificado (i) a insolvência da Emissora, (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer

credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; ou **(iii)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja insuficiente para quitar todas as obrigações da Emissora perante os respectivos titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão ter sua remuneração afetada total ou parcialmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(v) Risco decorrente da ausência de garantias diretamente aplicável aos CRI.

Não foi e nem será constituída quaisquer garantias reais, pessoais ou flutuantes para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do regime fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada diretamente relacionada aos CRI, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias Notas Comerciais Escriturais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

(i) Risco da originação e formalização do lastro dos CRI.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais Escriturais. Falhas ou erros na elaboração e formalização do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares dos CRI. Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de notas comerciais escriturais e aos CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Notas Comerciais Escriturais como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares dos CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI, uma vez que, de acordo com este Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a

Securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais Escriturais.

(d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais Escriturais.

(e) riscos da Oferta

(i) **Falta de liquidez dos CRI.**

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(ii) **A subscrição e integralização das Notas Comerciais Escriturais, bem como a integralização dos CRI, dependem da implementação de condições precedentes estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, que podem não se verificar.**

O pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais Escriturais somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais. O Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese de não atendimento de uma ou mais condições precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar a Securitizadora pelas despesas comprovadamente incorridas e comprometidas com relação à Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as ordens de investimento serão automaticamente canceladas e a Emissora e a Devedora não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(iii) **Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.**

Conforme descrito na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI caso seja verificado (i) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais; (ii) Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI; e (iii) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ficando a Devedora obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI que venham a ser resgatados. Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(iv) Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

A Devedora poderá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, e, consequentemente, a Emissora estará obrigada a amortizar antecipadamente os respectivos CRI, nos termos e condições previstos na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. A Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e a consequente Amortização Antecipada dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, podendo resultar em prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(v) Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham

sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Caso ocorra o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá ser afetada negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, a remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(vi) **Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.**

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, diretamente ou através do Fundo de Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(vii) **O risco de crédito da Devedora e/ou dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.**

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituídos em favor dos titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização e, consequentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora e/ou pelos Avalistas dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, dos Avalistas e de suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização e, consequentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(viii) **Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão

da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos titulares dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou os CRI, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(ix) 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, 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 aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares 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 e, consequentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(x) Quórum de deliberação em Assembleia Especial.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por Titulares dos CRI (a) em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva classe, conforme o caso; ou (b) em segunda convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes ou dos CRI em presentes da respectiva classe, conforme o caso, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos da Cláusula 14.9, item (ii) deste Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais

poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xi) Risco decorrente do escopo restrito da auditoria legal (*due diligence*) da Devedora e dos Avalistas.

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas, levando em consideração os processos reputados como relevantes, conforme por elas identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração e da amortização dos CRI pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xii) Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas.

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os ativos financeiros passíveis de investimento pela Emissora junto às instituições autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xiii) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais Escriturais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, causando prejuízos, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xiv) Riscos relacionados à tributação dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e

na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Assim sendo, os titulares dos CRI poderão ter que arcar com novos tributos e/ou alteração da alíquota de tributos já existem que, conseqüentemente, poderão afetar o valor líquido de suas remunerações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xv) **Risco relacionado ao cancelamento ou revogação da Oferta pela CVM.**

A CVM poderá, nos termos previstos na Resolução CVM 160, revogar ou cancelar a presente Oferta, afetando assim a emissão dos CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xvi) **Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.**

Falhas na constituição ou formalização do Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xvii) **Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.**

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xviii) **Risco de decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais a Devedora, os Avalistas, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores, são partes podem causar efeitos adversos relevantes.**

A Devedora, os Avalistas e alguns de seus respectivos controladores, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores são parte em diversos processos judiciais e administrativos, inclusive em ações civis públicas, processos tributários, cíveis, trabalhistas e criminais. Resultados desfavoráveis em um ou mais desses processos pode afetar de forma relevante e adversa o negócio, a reputação e as condições financeiras da Devedora e dos Avalistas. Adicionalmente, os valores provisionados podem não ser suficientes para cobrir os eventuais valores devidos em casos de condenação. Decisões contrárias aos interesses da Devedora e dos Avalistas podem alcançar valores substanciais, impedindo a condução dos negócios da Devedora e dos Avalistas conforme inicialmente planejado, proibir ou limitar a capacidade de a Devedora e/ou dos Avalistas celebrar novos contratos com a Administração Pública, ou ainda, vir a afetar a imagem, os negócios e os resultados operacionais da Devedora e/ou dos Avalistas de forma negativa e relevante.

Ademais, a Devedora e os Avalistas não podem garantir que novos processos relevantes contra elas, seus controladores, seus administradores (judiciais ou administrativos perante autoridades tributárias, consumeristas, regulatórias, ambientais, concorrenciais, policiais, dentre outras) não venham a surgir ou que os processos já existentes não atingirão diretamente o seu modelo de negócios e o seu plano de expansão, ou que os valores provisionados serão suficientes para cobrir os custos e as despesas desses processos, o que poderá impactar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xix) Risco relacionado de invalidade ou ineficácia do Aval.

O Aval pode ser invalidado ou tornado ineficaz após sua constituição em favor da Emissora, impactando negativamente a rentabilidade dos Titulares dos CRI, caso configurada: (i) fraude contra credores, se, no momento da constituição, conforme disposto na legislação em vigor, a Devedora ou terceiros garantidores estiver insolvente; (ii) fraude à execução, caso quando da constituição do Aval, os Avalistas sejam sujeitos passivos de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (iii) fraude à execução fiscal, se os Avalistas, quando da constituição do Aval, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Risco Relacionado à Constituição das Garantias Reais

A constituição das garantias reais vinculadas à presente emissão poderá não ocorrer na forma, prazo ou extensão inicialmente previstos. Podem existir entraves legais, cartorários ou administrativos que atrasem ou impeçam o registro das garantias em nome do agente fiduciário. Até que tais garantias estejam devidamente constituídas e registradas, os investidores dos CRI estarão expostos a maior risco de crédito do devedor. Ademais, não há garantia de que a constituição das garantias se dará sem questionamentos de terceiros ou sem ônus que possam reduzir sua efetividade em eventual execução.

Risco de Insuficiência das Garantias Reais

As garantias reais vinculadas à presente emissão podem não ser suficientes para assegurar o pagamento integral das obrigações decorrentes dos CRI. Ainda que os imóveis, cessões fiduciárias, hipotecas ou demais garantias tenham sido constituídos em favor dos titulares dos CRI, não há garantia de que, em caso de inadimplemento, os valores obtidos com a execução dessas garantias sejam suficientes para a quitação do saldo devedor. Ademais, processos judiciais ou extrajudiciais de execução das garantias podem ser demorados e sujeitos a contingências legais, podendo resultar em perdas para os investidores.

- (f) riscos relacionados à Emissora

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 dos CRI 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.

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.

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.

Manutenção do Registro de Companhia Securizadora.

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.

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.

(g) **riscos relacionados à Devedora e aos Avalistas**

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora e aos Avalistas podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora e/ou aos Avalistas devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora e/ou nos Avalistas, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou dos demais Documentos da Operação.

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.

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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, dos CRI.

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 despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

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.

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, conseqüentemente, 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.

Risco de Performance do Empreendimento

O Empreendimento Lastro 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.

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.

(h) **riscos macroeconômicos**

(i) **Inflação.**

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. A aceleração da inflação costuma contribuir para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, podendo causar, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ii) **Política Monetária.**

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos tenderiam a se retrair e assim, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência tenderiam a aumentar. Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iii) **Ambiente Macroeconômico Internacional.**

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora, afetando sua capacidade financeira e conseqüentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iv) **Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.**

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 elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar o balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal 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 americana podem trazer impacto negativo para a economia

brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(v) Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora, da Devedora e dos Avalistas.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e dos Avalistas.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos Avalistas poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro 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 ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos Avalistas, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vi) Efeitos dos mercados internacionais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias

poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vii) **A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora, da Devedora e dos Avalistas.**

A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem ter efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm podem incluir uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os Avalistas, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e dos Avalistas, podendo afetar a capacidade das referidas cumprirem com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(viii) **A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, da Devedora, dos Avalista e o preço dos CRI.**

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e dos Avalistas e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, podendo causar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ix) **Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente,



inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, a Devedora e os Avalistas, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Anexo IX DESPESAS FLAT

Prestador de Serviço	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 13.800,00	0%	R\$ 13.800,00
B3 *	Registro CRI	FLAT	0,029%	R\$ 20.145,00	0%	R\$ 20.145,00
B3 *	Liquidação Financeira	FLAT	0,001%	R\$ 460,00	0%	R\$ 460,00
B3 *	Registro/Depósito CCI	FLAT	0,003%	R\$ 1.380,00	0%	R\$ 1.380,00
B3 *	Custódia CCI	FLAT	0,002%	R\$ 920,00	0%	R\$ 920,00
ANBIMA	Registro Oferta	FLAT	n/a	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
ANBIMA	Registro Base de Dados	FLAT	0,003968%	R\$ 1.825,28	0,00%	R\$ 1.825,28
ÉXES SECURITIZADORA	Emissão	FLAT	n/a	R\$ 45.000,00	17,78%	R\$ 54.731,21
ÉXES SECURITIZADORA	Taxa Gestão e Admin	FLAT	n/a	R\$ 4.000,00	17,78%	R\$ 4.865,00
ÉXES SECURITIZADORA	Coordenador	FLAT	n/a	R\$ 5.000,00	17,78%	R\$ 6.081,25
LDR Advogados	Assessor Legal	FLAT	n/a	R\$ 80.000,00	14,53%	R\$ 93.600,09
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	n/a	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Oliveira Trust	Implantação do CRI	FLAT	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust	Escriturador/Liquidante do CRI	FLAT	n/a	R\$ 13.400,00	12,15%	R\$ 15.253,27
Oliveira Trust	Escriturador NC	FLAT	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust	Custodiante	FLAT	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust	Registrador CCI	FLAT	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
MONITORI	Diagnóstico Inicial de Obra	FLAT	n/a	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00
Neo Service	Auditoria Recebíveis	FLAT	R\$ 40,00 por contrato; mínimo R\$ 2.500,00			
Estruturador/Originador	Fees Assessoria/Originação	FLAT	Conforme Contrato de Assessoria/Mandato			
Éxes	Reembolso de despesas	FLAT	A serem confirmadas			
Total				R\$ 246.849,28		R\$ 279.235,65

DESPESAS RECORRENTES

Prestador de Serviço	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto	Valor Bruto Anualizado
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	anual	n/a	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17
Oliveira Trust	Escriturador/Liquidante do CRI	anual	n/a	R\$ 13.400,00	12,15%	R\$ 15.253,27	R\$ 15.253,27
Oliveira Trust	Escriturador NC	anual	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust	Custodiante	anual	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust	Verificação de destinação futura	semestral	n/a	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,93
BLB	Auditoria	anual	n/a	R\$ 3.400,00	6,15%	R\$ 3.622,80	R\$ 3.622,80
Contabilidade	Balancetes e DFs	mensal	n/a	R\$ 350,00	0%	R\$ 350,00	R\$ 4.550,00
ÉXES SECURITIZADORA	Taxa Gestão e Admin	mensal	n/a	R\$ 4.000,00	17,78%	R\$ 4.865,00	R\$ 58.379,96
Software Gestão	Software Gestão	mensal	n/a	R\$ 883,38	0%	R\$ 883,38	R\$ 10.600,56
Itaú Centralizadora	Tarifa manutenção de conta	mensal	n/a	R\$ 79,00	0%	R\$ 79,00	R\$ 948,00
Itaú Arrecadadora	Tarifa manutenção de conta	mensal	n/a	R\$ 79,00	0%	R\$ 79,00	R\$ 948,00
Conta Escrow	Grafeno	Mensal	n/a	R\$ 149,00	0%	R\$ 149,00	R\$ 1.788,00
Neo Service	Servicer recebíveis	mensal	n/a	R\$ 1.500,00	16,45%	R\$ 1.795,33	R\$ 21.543,99
MONITORI	Acompanhamento de Obra	mensal	n/a	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00
MONITORI	Agente de pagadoria	mensal	n/a	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
B3 *	Custódia CCI	mensal	0,002%	R\$ 920,00	0,00%	R\$ 920,00	R\$ 11.040,00
Total						R\$	253.279,02

Anexo X Formulário B3

CRI da Classe Sênior:

Razão Social da Emissora ÉXES SECURITIZADORA S.A.			CNPJ da Emissora 55.085.811/0001-24	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) Certificado de Recebível Imobiliário			Nº de Emissão 3ª Emissão	Classes 2 (duas) classes
Data de emissão 20 de setembro de 2025	Data de vencimento 22 de setembro de 2028	Quantidade Até 46.000, sendo 32.200 CRI da Classe Sênior	Preço unitário (R\$) R\$ 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) Até R\$ 46.000.000,00
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		Classe Simples	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª Integralização
Lastró Notas Comerciais Escriturais	Razão Social da Devedora / Cedente SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 44.437.896/0001-46	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastró) Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Contas do Patrimônio Separado	Previsão de revolvência N/A	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão Até R\$ 46.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI, defasagem d-4	Taxa de juros CRI da Classe Sênior: 4% a.a CRI da Classe Subordinado: 0% a.a.	Critério juros 252 dias úteis	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dia Útil	
Incorporação de juros? N/A	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 22 de outubro de 2025	Carência p/ pgto de juros – a partir de 22/10/2025	Periodicidade de amortização Na Data de Vencimento	
Dia de pgto da amortização Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Data de Vencimento	Base para amortização VNA	Segue caderno de fórmulas B3? N/A	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor LIBÉLULA PARTICIPAÇÕES LTDA. LÓTUS PARTICIPAÇÕES LTDA. MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA. MEGA MODA HOTEL LTDA. MONT BLANC PARTICIPAÇÕES LTDA. MONTREAL – MONTADORA DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS LTDA.		CNPJ do Garantidor 11.935.075/0001-80 12.007.927/0001-32 06.069.438/0001-02 17.329.575/0001-55 12.064.632/0001-06 07.019.882/0001-86 13.571.210/0001-81	

	NOVO MUNDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO EDNARA DE OLIVEIRA MARTINS BRAGA E SILVA PATRÍCIA AUXILIADORA DE OLIVEIRA MARTINS SEPULVEDA LUZIANO MARTINS RIBEIRO	348.505.381-34 266.865.111-53 247.028.381-72 002.897.011-04		
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA. NOVO MUNDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	CNPJ do Garantidor 44.437.896/0001-46 13.571.210/0001-81		
Descrição da garantia (a) Alienações Fiduciária de Imóveis: alienações fiduciárias: (a) do imóvel de titularidade de Devedora, localizado no município de Goiânia, no estado de Goiás, registrado sob a matrícula nº 376.724, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás (“Cartório de RGI da 1ª Circunscrição de Goiânia” e “Imóvel Empreendimento”); (b) das unidades autônomas de titularidade do Luziano de nºs i) 0701-B, ii) 0901-B, iii) 1103-A, iv) 1204-A, v) 1304-A, vi) 1801-B, vii) 1802-A, viii) 1803-B, ix) 1804-B, x) 2003-B, xi) 2104-B, xii) 2202-A e xiii) 2503-A, todas integrantes do Imóvel Empreendimento (em conjunto, “Imóveis Luziano” e, em conjunto com o Imóvel Empreendimento, os “Imóveis Alienados Fiduciariamente”) a serem constituídas por meio do “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i>”, a serem celebrados entre a Securitizadora, a Devedora (“Alienação Fiduciária dos Imóveis” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”, respectivamente); (b) <u>Cessão Fiduciária</u>: cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes ou futuros, provenientes (a) dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do Imóvel Empreendimento, de acordo com o previsto no memorial de incorporação registrado junto ao Cartório de RGI da 1ª Circunscrição de Goiânia, listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (“Contratos de Venda e Compra Garantia” e “Unidades Autônomas”, respectivamente); e (b) dos valores depositados na Conta Arrecadadora e, em conjunto com os Contratos de Compra e Venda, “Direitos Creditórios” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), a serem constituídos por meio do “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora (“Contrato de Cessão Fiduciária”); e (c) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas, presentes e futuras, de emissão da Devedora representativas, nesta data, de 60% (sessenta por cento) do capital social da Devedora, detidas pela NMC, bem como todos os Direitos Econômicos (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) decorrentes das quotas (“Alienação Fiduciária de Quotas NMC” e, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária dos Imóveis, as “Garantias Reais”) a ser constituída por meio do “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre a NMC, a Devedora e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária, os “Contratos de Garantias”).				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de emissão	Fórmula de resgate O valor do Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Qualquer momento	Fórmula de amortex Os valores pagos a título de Amortização Antecipada Obrigatória serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário		
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim, cláusula 8.8	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Ordinário	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Permitida
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

				A partir da 1ª data de integralização
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating N/A

CRI da Classe Subordinada:

Razão Social da Emissora ÉXES SECURITIZADORA S.A.			CNPJ da Emissora 55.085.811/0001-24	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) Certificado de Recebível Imobiliário			Nº de Emissão 3ª Emissão	Classes 2 (duas) classes
Data de emissão 20 de setembro de 2025	Data de vencimento 22 de setembro de 2028	Quantidade Até 46.000, sendo 13.800 CRI da Classe Subordinada	Preço unitário (R\$) R\$ 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) Até R\$ 46.000.000,00
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		Classe Simples	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª Integralização
Lastró Notas Comerciais Escriturais	Razão Social da Devedora / Cedente SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 44.437.896/0001-46	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastró) Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Contas do Patrimônio Separado	Previsão de revolvência N/A		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão Até R\$ 46.000.000,00	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI, defasagem d-4	Taxa de juros CRI da Classe Sênior: 4% a.a CRI da Classe Subordinado: 0% a.a.		Critério juros 252 dias úteis	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dia Útil
Incorporação de juros? N/A	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 22 de outubro de 2025		Carência p/ pgto de juros – a partir de 22/10/2025	Periodicidade de amortização Na Data de Vencimento
Dia de pgto da amortização Data de Vencimento	Carência p/ pgto de amortização – a partir de Data de Vencimento		Base para amortização VNA	Segue caderno de fórmulas B3? N/A

Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor LIBÉLULA PARTICIPAÇÕES LTDA. LÓTUS PARTICIPAÇÕES LTDA. MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA. MEGA MODA HOTEL LTDA. MONT BLANC PARTICIPAÇÕES LTDA. MONTREAL – MONTADORA DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS LTDA. NOVO MUNDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO EDNARA DE OLIVEIRA MARTINS BRAGA E SILVA PATRÍCIA AUXILIADORA DE OLIVEIRA MARTINS SEPULVEDA LUZIANO MARTINS RIBEIRO	CNPJ do Garantidor 11.935.075/0001-80 12.007.927/0001-32 06.069.438/0001-02 17.329.575/0001-55 12.064.632/0001-06 07.019.882/0001-86 13.571.210/0001-81 348.505.381-34 266.865.111-53 247.028.381-72 002.897.011-04
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor SPE INCORPORAÇÃO VILA ROSA LTDA. NOVO MUNDO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	CNPJ do Garantidor 44.437.896/0001-46 13.571.210/0001-81
Descrição da garantia (a) <u>Alienações Fiduciária de Imóveis</u>: alienações fiduciárias: (a) do imóvel de titularidade de Devedora, localizado no município de Goiânia, no estado de Goiás, registrado sob a matrícula nº 376.724, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás (“Cartório de RGI da 1ª Circunscrição de Goiânia” e “Imóvel Empreendimento”); (b) das unidades autônomas de titularidade do Luziano de nºs i) 0701-B, ii) 0901-B, iii) 1103-A, iv) 1204-A, v) 1304-A, vi) 1801-B, vii) 1802-A, viii) 1803-B, ix) 1804-B, x) 2003-B, xi) 2104-B, xii) 2202-A e xiii) 2503-A, todas integrantes do Imóvel Empreendimento (em conjunto, “Imóveis Luziano” e, em conjunto com o Imóvel Empreendimento, os “Imóveis Alienados Fiduciariamente”) a serem constituídas por meio do “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i>”, a serem celebrados entre a Securitizadora, a Devedora (“Alienação Fiduciária dos Imóveis” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”, respectivamente); (b) <u>Cessão Fiduciária</u>: cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes ou futuros, provenientes (a) dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do Imóvel Empreendimento, de acordo com o previsto no memorial de incorporação registrado junto ao Cartório de RGI da 1ª Circunscrição de Goiânia, listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (“Contratos de Venda e Compra Garantia” e “Unidades Autônomas”, respectivamente); e (b) dos valores depositados na Conta Arrecadadora e, em conjunto com os Contratos de Compra e Venda, “Direitos Creditórios” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), a serem constituídos por meio do “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora (“Contrato de Cessão Fiduciária”); e (c) <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u>: alienação fiduciária da totalidade das quotas, presentes e futuras, de emissão da Devedora representativas, nesta data, de 60% (sessenta por cento) do capital social da Devedora, detidas pela NMC, bem como todos os Direitos Econômicos (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) decorrentes das quotas (“Alienação Fiduciária de Quotas NMC” e, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária dos Imóveis, as “Garantias Reais”) a ser constituída por meio do “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre a NMC, a Devedora e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária, os “Contratos de Garantias”).		
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de emissão	Fórmula de resgate O valor do Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao valor obtido pela Emissora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Qualquer momento	Fórmula de amortex Os valores pagos a título de Amortização Antecipada Obrigatória serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário

Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim, cláusula 8.8	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Ordinário	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Permitida
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 A partir da 1ª data de integralização
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating N/A

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/8BB1-70BD-435C-210A> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8BB1-70BD-435C-210A



Hash do Documento

0AA2BA39845831C463C0BBB517E3322101D2F381725647D0561052D6F9BA8ACD

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/10/2025 é(são) :

☒ Alan Rogerio Da Silva Torquato (Testemunha) - 139.888.478-28 em 08/10/2025 14:14 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em 08/10/2025 09:49 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Philippe Christian Hollanda de Araújo (Testemunha) - 147.621.317-84 em 08/10/2025 09:45 UTC-03:00

Nome no certificado: Philippe Christian Hollanda De Araujo

Tipo: Certificado Digital

☒ Rafael Casemiro Pinto (Signatário) - em 08/10/2025 09:45 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Marina Gottschalk de Queiroz (Signatário) - 101.344.867-73 em 07/10/2025 19:23 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Felipe Augusto da Costa Malta Moreira (Signatário) - 449.527.258-63 em 07/10/2025 18:52 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

