



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., VINCULADOS A CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA LOJAS RIACHUELO S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S2", sob o código 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.085.811/0001-24 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.637.739 ("Emissora" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Ayrton Senna, nº 3000, parte 3 Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 17 ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Vinculados a Créditos Imobiliários Cedidos pela Lojas Riachuelo S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos da Lei nº 14.430/22, da Resolução CVM 60 e regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas que não estejam abaixo definidas terão o significado estabelecido nos demais Documentos da Operação; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) uma disposição de lei, norma, regulamento ou autorregulamentação, exceto se de outra forma indicado, deve ser entendida como referência a tal disposição conforme alterada, reeditada, ratificada ou



substituída a qualquer tempo; (v) 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; (vi) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (vii) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Termo de Securitização serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento; (viii) os títulos das Cláusulas foram inseridos para facilitar a localização das disposições e, juntamente com os grifos, são utilizados por conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização e/ou de quaisquer documentos ou instrumentos emitidos e/ou firmados nos termos deste Termo de Securitização, não podendo ser invocados para desqualificar ou alterar o conteúdo de quaisquer das Cláusulas deste Termo de Securitização; (ix) os termos “inclusive” e “incluindo” serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; e (x) os casos omissos serão regulados pelos termos e condições deste Termo de Securitização e da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis, especialmente pelas normas expedidas pela CVM e pela ANBIMA.

“Agente de Liquidação”:

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, ou outra instituição financeira que venha substituí-la nessa função, contratado pela Emissora, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título;

“Agente Fiduciário”:

A **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificado no preâmbulo deste Termo;

“Amortização Programada”:

A amortização programada dos CRI nos termos do item 7.1 deste Termo de Securitização;

“ANBIMA”:

A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;



"Anexos":

Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

"Anúncio de Início":

O anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Encerramento":

O anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas":

A aplicação em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, (i) emitidos ou administrados por instituições financeiras classificadas como "Segmento S1" pelo Banco Central do Brasil, de acordo com a Resolução CMN nº 4.553/2017, tais como (a) fundos de renda fixa atrelados à taxa DI ou taxa SELIC, desde que tais fundos possuam classificação de risco equivalente àquela atribuída ao fundo de investimento denominado "ITAÚ INDEX SIMPLES SELIC EMP RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO DA CIC RESP LIMITADA", inscrito no CNPJ sob o nº 40.457.904/0001-65; (b) certificados de depósitos bancários – CDBs e/ou operações compromissadas; e/ou (ii) títulos públicos federais atrelados à taxa SELIC, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior;

"Assembleia Especial de Investidores":

A assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XIII deste Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 60;

"Atualização Monetária":

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, correspondente à variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado":

A **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, conjunto 63, Jardim Paulista, CEP 01.043-901, inscrita no CNPJ sob o nº 33.761.508/0001-61, na qualidade de auditor



independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou quem vier a substituí-la;

“B3”:

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, inclusive o segmento Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;

“Boletins de Subscrição”:

Os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI objeto da Oferta;

“Brasil” ou “País”:

A República Federativa do Brasil;

“CCI”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários;

“Cedente”:

A **LOJAS RIACHUELO S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.200.056/0001-49, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Lemos Monteiro, nº 120, Edifício Pinheiros One, Bairro Butantã, CEP 05501-050, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

“CETIP21”:

O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CMN”:

O Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ/MF”:

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“COFINS”:

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;



<u>"Compradores":</u>	Os Compradores Diretos e os Compradores Indiretos, quando referidos em conjunto;
<u>"Compradores Diretos"</u>	O FII Gold e a Nevada, quando referidos em conjunto, na qualidade de compradores diretos das Quotas e, por sua vez, do Imóvel, de acordo com o previsto no QPA;
<u>"Compradores Indiretos"</u>	O FII Midway, o Vinci FII e o FII Ancar, quando referidos em conjunto, que optaram por estruturar a aquisição de suas respectivas proporções nas Quotas e, por sua vez, no Imóvel, nos termos do QPA;
<u>"Conta de Livre Movimentação"</u>	A conta corrente de nº 82600/6, na agência nº 2374, mantida junto ao Bradesco (237), de titularidade da Cedente, na qual será realizado o pagamento do Preço de Cessão;
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	A conta corrente de nº 98314-3, na agência nº 0393, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito do Contrato de Cessão necessários ao pagamento das obrigações pecuniárias dos CRI;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, entre a Cedente e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, por meio do qual a Cedente cedeu à Securitizadora a CCI e a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
<u>"Contrato de Custódia":</u>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ", a ser firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O " <i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 9ª (Nona) Emissão da Éxes Securitizadora S.A.</i> ", celebrado, nesta data, entre a



Emissora, a Cedente e o Coordenador Líder;

“Coordenador Líder”

O **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.482.072/0001-13, neste ato representada na forma do seu contrato social;

“Créditos do Patrimônio Separado”:

Significam (a) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Cessão; (b) a conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

“Créditos Imobiliários” ou “Direitos Creditórios”:

Os créditos imobiliários decorrentes de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes às Parcelas Futuras devidas no âmbito do M&A, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenização, penalidades e/ou direitos de regresso, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no QPA;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª (nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Emissora, por meio da formalização deste Termo de Securitização, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430/22;

“CRI em Circulação”:

Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente ou qualquer prestador de serviço da Emissão possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de: (i) seus respectivos controladores e/ou (ii) de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do



grupo econômico da Emissora e/ou da Cedente ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Cedente; e/ou (iii) dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;

"Cronograma de Pagamentos": As datas previstas para o pagamento dos CRI, conforme constantes do **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;

"CSLL": A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custodiante" ou "Instituição Custodiante": A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, acima qualificada;

"CVM": A Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão": A data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de dezembro de 2025;

"Data de Integralização dos CRI": Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI pelos Investidores;

"Data de Pagamento da Remuneração": As datas previstas para o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme constantes do **Anexo I** ao presente Termo de Securitização;

"Data de Vencimento": A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 27 de dezembro de 2029, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

"Declaração de Veracidade": A declaração de veracidade assinada pela Cedente no



âmbito da Oferta;

“Decreto 6.306”:

O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;

“Despesas”:

Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XV deste Termo de Securitização, incluindo as despesas descritas na tabela constante do **Anexo IV** do presente Termo;

“Dia Útil” ou “Dias Úteis” e “Prorrogação de Prazos”:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Contrato de Cessão, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil;

“Documentos Comprobatórios”:

Quando mencionados em conjunto, o QPA e a Escritura de Emissão de CCI. A Emissora renunciou à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei 4.728/65. As Partes estabelecem que a Cedente será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários, incluído, mas não se limitando ao QPA, exceto a Escritura de Emissão de CCI, cuja custódia de 01 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pelo Custodiante;

“Documentos da Operação”:

Quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição, (iv) os Boletins de Subscrição, (v) a Declaração de Veracidade e (vi) este Termo de Securitização.

“Emissão”:

A presente emissão dos CRI da 9ª (nona) Emissão da Emissora;

“Emissora” ou “Securitizadora”:

ÉXES SECURITIZADORA S.A., conforme qualificada no



preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Escritura de Emissão de CCI":

O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre a Cedente e o Custodiante, pelo qual foi emitida a CCI;

"Escriturador":

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, conforme definido no preâmbulo deste Termo, responsável pela escrituração dos CRI, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTMV);

"Eventos de Aceleração":

Os eventos de elencados na Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão, os Compradores deverão realizar, antecipadamente, os pagamentos das parcelas referentes aos Direitos Creditórios devidas no âmbito do QPA à Securitizadora, acrescidos de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos do QPA conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão de Créditos;

"Eventos de Pagamento dos CRI":

Todos os eventos de pagamento dos CRI, inclusive os previstos nas Cláusulas VI e VIII deste Termo de Securitização, serão feitos por meio da B3 – Balcão B3 e conforme regras e procedimentos de seu ambiente;

"Eventos de Recompra Compulsória":

Os Eventos de Recompra Compulsória Automáticos e os Eventos de Recompra Compulsória Não Automáticos, quando referidos em conjunto;

"Eventos de Recompra Compulsória Automáticos":

Os eventos de Recompra Compulsória, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão de Créditos, que, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, suscitarão a recompra compulsória da totalidade dos Direitos Creditórios pela Cedente;



“Eventos de Recompra Compulsória Não Automáticos”:

Os eventos de Recompra Compulsória, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão de Créditos, que, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, suscitarão a recompra compulsória da totalidade dos Direitos Creditórios pela Cedente;

“FII Ancar”:

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.789.135/0001-27, neste ato representado por sua gestora, **Scai Gestora De Recursos Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 7777, Barra da Tijuca. CEP 22793-081, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.163.346/0001-80, neste ato representada na forma do seu Contrato Social;

“FII Gold”:

O **GOLD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 63.973.003/0001-21;

“FII Midway”:

O **MIDWAY MALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 63.992.956/0001-37;

“Fundo de Despesas”:

Significa o fundo de despesas a ser constituído pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, com aporte de recursos a ser realizado pelo Coordenador Líder na Primeira Data de Integralização para o pagamento das Despesas indicadas no Anexo IV a este Termo de Securitização;

“IGP-M/FGV”:

O Índice Geral de Preços, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Investidores Profissionais”:

Tem o significado atribuído no item 2.5.2 deste Termo;

“Investidores Qualificados”:

Tem o significado atribuído no item 2.5.2 deste Termo;

“Imóvel”:

Os imóveis descritos no Anexo E ao QPA, localizados na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, no bairro



do Tirol, incluindo: (i) os imóveis situados na Av. Nevaldo Rocha nº 3775, que compõem o empreendimento de *shopping center* denominado "*Midway Mall*", constituído por lojas e respectivas partes de uso comum, com a edificação, características, descrição e confrontações constantes das referidas matrículas listadas no Anexo E.1 ao QPA ("Imóveis Shopping"); e (ii) os imóveis destacados do anterior e que não compõem o Shopping; , objeto das matrículas listadas no Anexo E.2 ao QPA ("Imóveis Adicionais"); sendo os Imóveis Shopping e os Imóveis Adicionais, para fins deste Termo de Securitização e do QPA, considerados, em seu conjunto, como um único imóvel;

"IOF/Títulos":

O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA/IBGE":

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"IRPJ":

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF":

O Imposto de Renda Retido na Fonte;

"JUCESP":

A Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lei nº 10.931/04":

A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei nº 14.430/22":

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;

"Lei nº 4.728/65":

A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada;

"Lei nº 6.404/76" ou

"Lei das Sociedades por Ações":

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei nº 8.981/95":

A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

"Legislação Anticorrupção":

Significa toda e qualquer lei que trata de corrupção, 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 nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, da Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, conforme alterada (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, 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, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, 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 Parte em questão, relacionados a esta matéria, conforme aplicável;

"Legislação Socioambiental":

A legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais



em vigor; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizam, direta ou indiretamente, ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

"M&A":

Significa a aquisição, pelos Compradores, da totalidade das Quotas, e indiretamente, do Imóvel e do Shopping, formalizado mediante a assinatura do QPA;

"MDA":

O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

"Midway":

A **MIDWAY SHOPPING CENTER LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.798.267/0001-39, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, no bairro do Tirol, na Av. Nevaldo Rocha no 3775;

"Nevada":

A **NEVADA SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.440.638/0001-00, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 7777, loja SS01, Barra da Tijuca, CEP 22793-081;

"Obrigações":

O fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente em razão do Contrato de Cessão, inclusive, mas não limitado, a obrigação de Recompra Compulsória, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Contrato de Cessão e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos Créditos Imobiliários, incluindo encargos moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo



incorrido pela Emissora;

"Oferta":

A oferta pública de distribuição dos CRI, que será realizada sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Pagamento dos CRI":

O pagamento dos CRI, nos termos do item 9 deste Termo de Securitização;

"Parcelas Futuras":

Significa, quando referidas em conjunto, (i) o valor equivalente a R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) será pago no dia 17 de dezembro de 2026, devidamente corrigido pela variação acumulada do IPCA calculada *pro rata die* a contar da data de fechamento da Operação até a data de seu efetivo pagamento ("Parcela Ano I"); (ii) o valor equivalente a R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) será pago no dia 17 de dezembro de 2027, devidamente corrigido pela variação acumulada do IPCA calculada *pro rata die* a contar da data de fechamento da Operação até a data de seu efetivo pagamento ("Parcela Ano II"); (iii) o valor equivalente a R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) será pago no dia 17 de dezembro de 2028, devidamente corrigido pela variação acumulada do IPCA calculada *pro rata die* a contar da data de fechamento da Operação até a data de seu efetivo pagamento ("Parcela Ano III"); e (iv) o valor equivalente a R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) será pago no dia 17 de dezembro 2029, devidamente corrigido pela variação acumulada do IPCA calculada *pro rata die* a contar da data de fechamento da Operação até a data de seu efetivo pagamento ("Parcela Ano IV" e, em conjunto com Parcela Ano I, Parcela Ano II e Parcela Ano III, as "Parcelas Futuras").

"Patrimônio Separado":

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, 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;

“Período de Capitalização”:

Significa o período compreendido entre a Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;

“PIS”:

A Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Preço de Cessão”:

O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, vinculados às CCI, nos termos do Contrato de Cessão;

“Prazo de Colocação”:

O prazo máximo de colocação dos CRI será de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: **(i)** subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou **(ii)** encerramento da Oferta, a exclusivo critério da Emissora;

“Preço de Integralização”:

O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, será correspondente (i) na Primeira Data de Integralização dos CRI ao respectivo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI até a data da sua efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;

“Primeira Data de Integralização

Significa a primeira Data de Integralização dos CRI;



dos CRI”:

“Quotas”:

Significa a totalidade das quotas, de emissão das SPEs, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, representativas de 100% (cem por cento) do capital social votante e total da Midway;

“QPA”:

Significa o “*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, entre as Compradoras Diretas, na qualidade de compradoras, a Cedente, na qualidade de vendedora, e os Compradores Indiretos e a Midway, na qualidade de interveniente anuente;

“Regras e Procedimentos ANBIMA”:

As “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 24 de março de 2025, editado pela ANBIMA;

“Recompra Compulsória”:

Em conjunto, a Recompra Compulsória Automática e a Recompra Compulsória Não Automática;

“Recompra Compulsória Automática”:

Independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Investidores, a recompra compulsória integral dos Créditos Imobiliários, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Evento de Recompra Compulsória Automático previstos no Contrato de Cessão, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento pela Cedente à Emissora do Valor de Recompra Compulsória, conforme definido no Contrato de Cessão;

“Recompra Compulsória Não Automática”:

Após deliberação de Assembleia Especial de Investidores sobre a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, a recompra compulsória integral dos Créditos Imobiliários, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Evento de Recompra Compulsória previstos no Contrato de Cessão, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento pela Cedente à Emissora do Valor de Recompra Compulsória, conforme definido no Contrato de Cessão;

“Remuneração”:

A Remuneração devida aos Titulares de CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na



Cláusula 6.2 deste Termo;

<u>"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI":</u>	Significa o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Resolução CVM 17":</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 30":</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 44":</u>	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 60":</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 80":</u>	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 81":</u>	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 160":</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<u>"Taxa de Administração":</u>	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado que a Emissora faz jus, conforme definição na Cláusula 15.1. deste Termo;
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização":</u>	O presente <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Vinculados a Créditos Imobiliários Cedidos pela Lojas Riachuelo S.A."</i> ;



"Titulares de CRI" ou
"Investidores dos CRI":

Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI da Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundários após o encerramento da Oferta;

"Valor de Recompra Compulsória":

Significa o saldo devedor dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração e Atualização Monetária, conforme disposto no Termo de Securitização, bem como eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, descontado eventual saldo existente na Conta Centralizadora e, na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória;

"Valor do Fundo de Despesas":

Será o montante de R\$ R\$ 584.958,34 (quinhentos e oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos), correspondente a 4 (quatro) anos de Despesas da Operação de Securitização;

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI":

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, atualizado pela Atualização Monetária;

"Valor Nominal Unitário dos CRI":

Na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);

"Valor Nominal Total" ou "Valor Total da Emissão":

O valor nominal total da emissão, na Data de Emissão, será de, inicialmente, R\$ 664.190.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro milhões e cento e noventa mil reais), sendo certo que o valor total será definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* e ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI e ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emissora, **(b)** deliberação societária adicional da Cedente ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

"Vinci FII":

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.554.274/0001-25, com sede na



Cidade e Estado de São Paulo, Rua Alves Guimarães nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-002, neste ato representado por sua gestora **Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, sala 701, CEP 22431-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001-75.

1.2. Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

A Emissão será feita com a observância dos seguintes requisitos:

2.1. **Aprovação da Oferta e Arquivamento e Publicação dos Atos Societários**

2.1.1. A cessão dos Créditos Imobiliários e a celebração do Contrato de Cessão, bem como a vinculação dos Créditos Imobiliários à Operação de Securitização pela Cedente, são realizadas com base na assembleia geral extraordinária da Cedente realizada em 17 de dezembro de 2025 ("AGE da Cedente"), cuja ata será devidamente arquivada na JUCESP e publicada em jornal de grande circulação nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos acionistas da Emissora, reunidos em assembleia geral extraordinária, realizada em 7 de novembro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP, em 11 de novembro de 2025, sob o nº 1.384.217/25-3, por meio da qual foram autorizadas emissões de certificados de recebíveis, incluídos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, e debêntures, até o limite global de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), por prazo indeterminado, que se refere tanto a ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto àquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160 ("AGE da Emissora" e, em conjunto com a AGE da Cedente, as "Aprovações Societárias").

2.2. **Registro do Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos**

2.2.1. O Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos serão protocolados para registro, pela Cedente, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua celebração, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP



("Cartório de RTD"), às suas expensas.

2.2.2. A Cedente deverá enviar 1 (uma) via digital (formato pdf) do Contrato de Cessão e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, contendo a chancela digital do Cartório de RTD, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) contados da data do efetivo registro.

2.3. **Registro do Termo de Securitização**

2.3.1. O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão devidamente registrados na B3, pela Emissora, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 14.430/22 e posteriormente, serão custodiados pela Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

2.4. **Dispensa de Registro na CVM e Registro na ANBIMA**

2.4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

2.4.2. A Oferta não será objeto de análise prévia da CVM e terá seu registro obtido de forma automática por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160.

2.4.3. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, conforme Cláusula 2.4.2 acima, (i) a Oferta foi dispensada da apresentação de prospecto e lâmina para sua realização, sendo certo que a CVM não realizou e nem realizará análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e (ii) devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e na Cláusula 2.6 abaixo.

2.4.4. A Oferta será registrada na ANBIMA após seu encerramento, nos termos do artigo 19 do *"Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"*, em vigor desde 15 de julho de 2024 ("Código ANBIMA"), e dos artigos 15 e 16 das *"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"*, em vigor desde 24 de março de 2025 ("Regras e Procedimentos" e, em conjunto com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.



2.5. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.5.1. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.5.2. Não obstante o disposto na Cláusula 2.5.1 acima, os CRI: **(i)** poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 ("Investidores Profissionais"); **(ii)** não poderão ser negociados pelos Investidores Profissionais a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados") ou ao público investidor em geral, tendo em vista o disposto no artigo 86, inciso II, item (b) da Resolução CVM 160, bem como no artigo 33, parágrafos 10 e 11, no artigo 43-A e no artigo 4º do Anexo Normativo I, todos da Resolução CVM 60.

2.5.3. O Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.5.4. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.5.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6. Declarações: São apresentadas, nos **Anexos II, III e V** ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



Créditos Imobiliários

3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, cujas características são descritas na cláusula quarta abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização estão descritos no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização.

3.2. Valor Total: Os Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão têm, na Data da Cessão, valor total de, aproximadamente, R\$ 664.190.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, cento e noventa mil reais) ("Valor dos Créditos Imobiliários").

3.3. Segregação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são segregados do patrimônio geral da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

3.4. Manutenção no Patrimônio Separado: Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI afetados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.5. Cessão dos Créditos Imobiliários: A totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos, em definitivo, à Emissora, conforme previsto no Contrato de Cessão.

3.6. Pagamento do Preço de Cessão: O pagamento do Preço de Cessão, será realizado pela Emissora nos prazos e a partir da implementação das condições precedentes nos termos e condições descritos no Contrato de Cessão, com os recursos recebidos pela Emissora com a integralização dos CRI no mercado primário.

3.7. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade da totalidade dos Créditos Imobiliários, a título definitivo, foi transferida à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

3.8. Forma de Pagamento dos Créditos Imobiliários: Após o cumprimento das Condições



Precedentes (conforme definidas no Contrato de Cessão), o Preço de Cessão será desembolsado à Cedente na Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

4.1. Valor Total da Emissão

4.1.1. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$664.190.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro milhões e cento e noventa mil reais), na Data de Emissão, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emissora, **(b)** deliberação societária adicional da Cedente ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.2. Valor Nominal Unitário

4.2.1. O valor nominal unitário dos CRI será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

4.3. Data de Emissão

4.3.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 17 de dezembro de 2025.

4.4. Número da Emissão

4.4.1. A presente Emissão corresponde à 9ª (nona) emissão de CRI da Emissora.

4.5. Número de Séries

4.5.1. A Emissão será realizada em série única.

4.6. Quantidade de CRI

4.6.1. Serão emitidos, inicialmente, 664.190 (seiscentos e sessenta e quatro mil e cento e noventa) CRI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a



necessidade de **(a)** aprovação da Emissora, **(b)** deliberação societária adicional da Cedente ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.7. **Prazo e Data de Vencimento**

4.7.1. Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão da ocorrência de seu resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de 1.471 (mil quatrocentos e setenta e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, na Data de Vencimento.

4.8. **Escrituração**

4.8.1. O Escriturador, atuará como escriturador dos CRI.

4.9. **Agente de Liquidação**

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

4.10. **Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI**

4.10.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada (i) por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou (ii) por extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido abaixo) em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

4.11. **Local de Pagamento dos CRI**

4.11.1. Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

4.12. **Atraso no Recebimento dos Pagamentos dos CRI**



4.12.1. Sem prejuízo no disposto na Cláusula 4.13 abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no presente Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no presente Termo de Securitização.

4.13. **Prorrogação dos Prazos dos CRI**

4.13.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.14. **Pagamentos dos Créditos Imobiliários**

4.14.1. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na conta do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização.

4.15. **Ordem de Alocação dos Pagamentos**

4.15.1. Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(i)** despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(iii)** Remuneração dos CRI; e **(iv)** amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, proporcionalmente.

4.16. **Preço de Subscrição dos CRI**

4.16.1. Desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, em cada Data de Integralização dos CRI.

4.16.2. O preço de integralização dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão dos CRI. Excepcionalmente, caso ocorra integralização dos CRI em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI que forem integralizados após a Primeira Data de Integralização dos CRI, será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão



dos CRI até a data de sua efetiva integralização (exclusive) ("Preço de Subscrição dos CRI"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

4.17. Subscrição e Integralização dos CRI

4.17.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização.

4.18. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI

4.18.1. O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, conforme as datas previstas na tabela constante no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.

4.19. Regime Fiduciário

4.19.1. Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

4.20. Garantias

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

4.21. Destinação de Recursos

4.21.1. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente, do Preço de Cessão.

4.22. Coobrigação da Cedente

4.22.1. Não há.

4.23. Coobrigação da Emissora:



4.23.1. Não há.

4.24. **Classificação de Risco**

4.24.1. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta.

4.25. **Auditor Independente do Patrimônio Separado**

4.25.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado será responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado.

4.26. **Substituição dos Prestadores de Serviço**

4.26.1. O Escriturador, o Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; (iii) caso o Escriturador, o Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, o Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua



ocorrência, e o Escriturador, o Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado desejarem resilir unilateralmente a prestação de serviços no âmbito da Emissão; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, o Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

4.27. Regime de Colocação

4.27.1. Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão.

4.28. Formador de Mercado

4.28.1. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente à Emissora e à Cedente a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.

4.29. Classificação dos CRI:

4.29.1. *Natureza*: Corporativo; *Concentração*: Concentrado; *Tipo de segmento (lastro)*: Shopping/Lojas; e *Tipo de contrato*: Contrato de Compra e Venda.

4.30. Características da Oferta

4.30.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Resolução CVM 160. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do inciso VII, do artigo 26 da Resolução CVM 160.

4.30.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer declaração nos moldes constantes da ordem de investimento, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que: (i) a Oferta não foi analisada previamente pela CVM e/ou pela ANBIMA, e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos



às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização.

4.30.3. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente poderá ter início após (i) a divulgação do Anúncio de Início, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160; e (ii) o envio simultâneo do Anúncio de Início, quando da sua divulgação, pela Emissora (com fulcro no artigo 43 da Resolução CVM 60) à CVM.

4.30.4. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.30.5. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta ocorrerá quando da divulgação do Anúncio de Encerramento.

4.30.6. Findo o Prazo de Colocação, os CRI não colocados serão cancelados pela Emissora, observado os procedimentos de cancelamento das ordens de investimento, bem como de cancelamento do registro dos CRI junto à B3.

4.30.7. **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*)**

4.30.7.1. Observado os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para definição, junto à Cedente ("Procedimento de *Bookbuilding*"), (i) da taxa final para a Remuneração dos CRI; e (ii) da quantidade final dos CRI e, consequentemente, do valor total da emissão.

4.30.7.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, de realização de Assembleia de Titulares de CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares de CRI.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos e integralizados pelo preço de integralização em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, sendo admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização dos CRI, desde que tal ágio ou deságio seja



considerado de forma igualitária para cada Investidor em cada Data de Integralização dos CRI, conforme a Cláusula 4.16.2.

5.2. Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária para todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data, nos termos do Contrato de Distribuição e da Cláusula 4.16.2.

5.3. Dispensa de Prospecto e de Lâmina da Oferta. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e lâmina da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I, bem como do parágrafo 1º do artigo 23, ambos da Resolução CVM 160.

5.3.1. Não obstante, os Investidores, ao adquirirem os CRI, reconhecem que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160 e deste Termo de Securitização; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI, exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA VI – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI:

$$VNa = VNe \times C$$

Em que:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



C = Fator acumulado das variações acumuladas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_k}{NI_{k-1}}$$

Em que:

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior à Data de Atualização divulgado no mês da Data de Atualização. Exemplificadamente, para a primeira Data de Atualização, isto é, em 16 de dezembro de 2026, o NI_k corresponde ao número índice do IPCA referente a novembro de 2026, divulgado em dezembro de 2026;

NI_{k-1} = Número índice do IPCA do ano imediatamente anterior ao mês de NI_k. Exemplificadamente, para a primeira Data de Atualização, isto é, 16 de dezembro de 2026, o NI_{k-1} corresponde ao número índice do IPCA referente a novembro de 2025, divulgado em dezembro de 2025. O NI_{k-1} será igual ao NI_k da Data de Atualização do Ano anterior;

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

1) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

2) O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

3) O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

4) Considera-se "Data de Atualização" todo o dia 16 de dezembro de cada ano, e caso a referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente.

5) Se até a Data de Atualização o NI_k não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:



$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Em que:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável; e

O número índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.1.1. Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA/IBGE, será aplicada o último IPCA/IBGE disponível até o momento para cálculo da Atualização Monetária dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

6.1.2. Caso o IPCA/IBGE deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, contados da data esperada para apuração ou divulgação, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação do IPCA/IBGE aos CRI por qualquer motivo, a Emissora ou Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá em até 20 (vinte) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de qualquer dos eventos descritos nesta cláusula, convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste Termo, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora e com a Cedente, da taxa substitutiva do IPCA/IBGE ("Taxa Substitutiva IPCA"). Tal Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

6.1.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA, ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada no prazo indicado na cláusula acima, os CRI deverão ser integralmente liquidados. Neste caso, o cálculo da Atualização Monetária dos CRI será



feito com base no último IPCA/IBGE divulgado oficialmente. Caso o IPCA/IBGE volte a ser divulgado, o novo IPCA/IBGE divulgado deverá ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI a partir do dia em que o IPCA/IBGE volte a ser divulgado.

6.1.4. Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, permanecendo o último IPCA/IBGE conhecido anteriormente a ser utilizado até data da divulgação do referido IPCA/IBGE.

6.2 Cálculo da Remuneração. A partir da Data de Emissão dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(ii)** a taxa de 8,15% (oito inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que ocorrer por último, até o final de cada Período de Capitalização. O valor da Remuneração dos CRI será calculado obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Em que:

- J = valor unitário da Remuneração dos CRI, devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
- VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- FatorSpread = fator de spread fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

em que:



- *spread*: taxa de juros fixa, na forma nominal, na data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e
- DP: número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização dos CRI e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração dos CRI, o "FatorSpread" será calculado até a Data de Pagamento dos CRI no respectivo mês de pagamento.

6.3. Pagamento da Remuneração. A Remuneração será devida, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, sendo devida em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na tabela constante no **Anexo I** deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

6.4. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Emissão dos CRI, inclusive, e a respectiva Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO DOS CRI

7.1. Amortização e Liquidação. Os CRI serão amortizados ou liquidados exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula, nas datas de pagamento e conforme percentuais de amortização estipulados no **Anexo I** a este Termo de Securitização ("Amortização Programada").

7.1.1. Em qualquer hipótese, os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários serão aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

7.1.2. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = V_{na} \times T_{ai}$$

onde:

- A_{ai} = Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável) da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



- Vna = conforme definido na Cláusula 6.1 acima; e
- Tai = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

CLÁUSULA VIII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI: Os CRI não serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa.

8.2. Resgate Facultativa dos CRI: Os CRI não serão objeto de Resgate Facultativo.

8.3 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI na ocorrência de quaisquer (i) Eventos de Recompra Compulsória Automáticos; (ii) Eventos de Recompra Compulsória Não Automáticos em que os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, deliberem pela Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão; ou (iii) Eventos de Aceleração ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e eventuais Encargos Moratórios ("Valor de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"), calculada conforme a fórmula constante da Cláusula 6.2 acima.

8.3.1. Exercido o resgate da totalidade dos CRI pela Emissora, mediante o pagamento do Valor de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora se obriga, desde logo, a permitir e operacionalizar o resgate, pela Cedente, da totalidade dos Créditos Imobiliários residuais correspondentes, bem como, eventuais outros ativos residuais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à data de emissão do termo de quitação dos CRI pelo Agente Fiduciário, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer do referido resgate bom, firme e valioso.

8.4. Comunicação do Resgate Antecipado Obrigatório: A Emissora deverá comunicar à B3 e ao Agente Fiduciário quanto à realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso, informando: (i) a data em que ocorrerá o Resgate Antecipado Obrigatório; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI. O pagamento dos CRI resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Agente de



Liquidação, observado que a Emissora adotará o Resgate Antecipado Obrigatório de forma unilateral no ambiente da B3.

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

8.6. Não será permitido o resgate antecipado obrigatório parcial dos CRI.

CLÁUSULA IX – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

Garantias:

9.1 Garantia Flutuante: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

9.2 Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares de CRI.

Cascata de Pagamentos:

9.3. Cascata de Pagamentos: O pagamento dos CRI obedecerá à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada evento de pagamento descrito nos subitens abaixo somente deverá ocorrer caso haja recursos disponíveis para tal e após o cumprimento do respectivo subitem abaixo ("Cascata de Pagamentos"), a partir da Data de Emissão:

- a) Despesas incorridas e não pagas por insuficiência dos Créditos Imobiliários ou do Fundo de Despesas;
- b) Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI vencidas e não pagas e encargos moratórios devidos e não pagos, se existentes;
- c) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- d) Pagamento da parcela de Remuneração dos CRI imediatamente vincenda;
- e) Amortização Programada dos CRI.

9.4. Pagamento dos CRI: Os recursos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento dos CRI, na próxima Data de Pagamento da Remuneração prevista no Cronograma de Pagamentos ("Pagamento dos CRI").



9.5. O Preço de Cessão, observado o disposto acima, será pago à vista pela Emissora à Cedente, por meio de Transferência Eletrônica Disponível para a Conta de Livre Movimentação.

9.6. Eventual recurso remanescente na Conta Centralizadora após o pagamento integral dos CRI, será distribuído aos Titulares de CRI.

CLÁUSULA X – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre quaisquer valores depositados em referidas contas.

10.2 Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430/22.

10.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

10.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

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

10.2.4. A Assembleia Especial de Investidores que deliberar sobre a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme o artigo 28 da Resolução CVM 60.



10.2.5. Na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 10.2.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora 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 de CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.3 Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados e de suas respectivas Despesas, observada a Cascata de Pagamento prevista neste Termo de Securitização; (iv) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; (v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

10.4 Aplicações Financeiras: Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados ou retidos na Conta do Patrimônio Separado, por qualquer motivo, poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas. Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas serão reconhecidos pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 22 da Resolução CVM 60. 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.

10.5 Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula X, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430/22: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares de CRI, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários serão parte do Patrimônio Separado; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará



as respectivas demonstrações financeiras em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, que ocorrerá em 30 de setembro de cada ano.

10.5.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos causados exclusivamente por ela, por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, conforme prevista na Cláusula 15.1. abaixo.

10.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e nos Documentos Comprobatórios, a Emissora, neste ato declara e garante 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 de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;



- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) não tem conhecimento, até a presente data, de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (vii) é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (viii) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;
- (ix) após a aquisição pela Emissora, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou da Cedente de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998; e
- (xiii) a Emissora atua em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção.

11.2 Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:



- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis ou em até 90 (noventa) dias corridos contados do encerramento do exercício social, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, 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 de CRI; e
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.



- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;
 - (c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;
 - (d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.
- (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (vii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e de agente de liquidação;
- (viii) 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;
- (ix) 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;



- (x) elaborar e divulgar informações, conforme previstas e exigidas pela Resolução CVM 60;
- (xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, quando aplicável, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária aplicável e pelas demais normas regulamentares aplicáveis, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos razoavelmente devidos às fazendas federal, estadual ou municipal.
- (xiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xv) fornecer aos Titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xvi) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;



(xvii) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 10 (dez) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xviii) calcular diariamente o valor unitário dos CRI; e

(xix) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Recompra Compulsória, dos Eventos de Aceleração e do Resgate Antecipado Obrigatório, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência.

11.4 Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos que lhe cabiam, relacionados com os CRI, tendo contratado, por conta e ordem da Cedente o assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11.5 Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.6 Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a 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.

11.7 Hipótese de Substituição da Securitizadora: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia, para deliberar sobre



a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; e
- (iii) Desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado da Securitizadora por decisão judicial.

11.7.1 O cancelamento de registro de companhia securitizadora da Emissora equiparar-se-á a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei nº 14.430/22.

CLÁUSULA XII – NOMEAÇÃO, DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Ltda.** como o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, sendo-lhe devida uma remuneração, conforme prevista na Cláusula XII deste Termo de Securitização.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, societários e regulatórios necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente



Fiduciário;

(v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme parágrafo 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;

(vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do **Anexo V** ao presente Termo;

(vii) não tem qualquer ligação com a Cedente ou com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(viii) verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, nos termos do inciso V, artigo 11da Resolução CVM 17;

(ix) a presente emissão não conta com garantias de qualquer natureza sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários, de modo que a performance dos CRI depende exclusivamente da performance da carteira constitutiva do Patrimônio Separado;

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio e de outros valores mobiliários de eventuais emissões de certificados de recebíveis imobiliários, de certificados de recebíveis do agronegócio e de outros valores mobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(xi) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que não presta serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários da Emissora, bem como de suas coligadas, controladas ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

12.2.1. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

12.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas



funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de 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 da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia 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 e a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Cedente;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;



- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xii) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, nos termos previstos na Resolução CVM 17;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;
- (xvi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xvii) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xviii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI; e
- (xx) elaborar anualmente relatório e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora.

12.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.



12.5 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29 da Lei nº 14.430/22.

12.6 A Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora por insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, convocações, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii. despesas com conferências, plataformas eletrônicas e contatos telefônicos;
- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; e
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- vi. se aplicável, conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações;
- vii. se aplicável, revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;
- viii. gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou da Cedente, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- ix. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- x. custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

12.7 O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia



dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.8 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, as quais permanecem sendo devidas pelo Patrimônio Separado, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora às expensas do Patrimônio Separado, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes ou não de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário pela sua remuneração e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora decorrente dos CRI, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.9 Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

- a) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário também decorrente, se exigido, de verificação da destinação da totalidade dos recursos da Emissão, ainda que tenha ocorrido o resgate total dos CRI ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer.



12.10 Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela anual será devido pela Cedente ao Agente Fiduciário a título de “*abort fee*” a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação.

12.11 Em caso de inadimplemento da Cedente de suas obrigações no âmbito da Emissão e de pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores, ou Em caso de reestruturação das condições da operação bem como trabalho dedicado para o atendimento a solicitações extraordinárias decorrentes de atuação da Cedente, ou em caso de realização de qualquer tipo de Assembleia de Investidores, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário às atividades relacionadas às situações descritas, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas” , com o valor mínimo para o qual não será necessário a emissão do respectivo relatório de horas correspondente a 24 (vinte e quatro) horas-homem por mês durante o período em que o CRI, a Cedente ou os trabalhos extraordinários permanecerem na situação descrita, por instrumento de alteração da emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe.

12.12. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, incluindo a hora-homem, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização até as datas de pagamento seguintes.

12.13. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Cedente, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Cedente e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Cedente assumirá diretamente em seu nome e por sua conta, e não por intermédio do Patrimônio Separado, se extinto, a integral responsabilidade



financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

12.14 A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão, inclusive, caso existente, até o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.14.1 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a eventual gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro, caso o Agente Fiduciário venha eventualmente a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

12.14.2 Caso a totalidade do CRI seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido, na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito na alínea (a) da Cláusula 12.9, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidos ao Agente Fiduciário nos termos estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.15 As parcelas nesta cláusula, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.16 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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 pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

12.17 Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Cedente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.



12.18 O crédito do Agente Fiduciário por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Cedente, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

12.19 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Cedente.

12.19.1 A Emissora ressarcirá, com os recursos do Fundo de Despesas, caso a Cedente não o faça nos termos previstos na Cláusula 12.9 acima, o Agente Fiduciário de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

12.20 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Especial de Investidores, convocada com fim específico, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

12.20.1 A Assembleia Especial de Investidores será convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.20.2 A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à B3.



12.20.3 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

12.20.4 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.20.5 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.21 Despesas em Caso de Inadimplemento: Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, em caso de inadimplemento da Cedente de suas obrigações no âmbito da Emissão, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Cedente permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

12.22 Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado.

12.23 Assunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário 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.

12.23.1 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17,



conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

12.24. Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos Titulares de CRI.

CLÁUSULA XIII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

13.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29 da Resolução CVM 60, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

13.2. Competência de Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação: Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 13.8. abaixo.

13.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais 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, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

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

13.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais 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, observado no que couber, na forma do Artigo 26, § 5º do Artigo 44, Artigo 45, do inciso IV, "b" do Artigo 46 e do inciso I do Artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme Lei nº 14.430.

13.3.2. A Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre o perdão da ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória, observado o quórum de aprovação previsto na Cláusula 13.8.3 abaixo. Em qualquer hipótese, em Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre o perdão de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória que resulte na não deliberação a favor do perdão (*waiver*) destes, incluindo, sem limitação, (i) a não instalação de tal Assembleia Especial de Investidores; (ii) não manifestação dos Titulares de CRI; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação, a Emissora deverá decretar pela Recompra Compulsória.

13.4. Presidência da Assembleia Especial de Investidores: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário; **(iv)** a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou **(v)** à pessoa designada pela CVM.

13.5. Participação de Terceiros na Assembleia Especial de Investidores: Sem prejuízo do disposto no item 13.6 abaixo, a Emissora ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações



que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares de CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

13.7. Direito de Voto: A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60.

13.7.1. Os Titulares de CRI em Circulação poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do parágrafo 2º do artigo 29 e parágrafo 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

13.7.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

13.8. Deliberações da Assembleia Especial de Investidores: As deliberações da Assembleia Especial de Investidores somente serão aprovadas, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Todas as deliberações tomadas nos termos deste item serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares de CRI.

13.8.1. Observado o quórum descrito na cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.



13.8.2. As alterações relativas: (i) à Remuneração e à Amortização Programada dos CRI e sua periodicidade, à Cascata de Pagamentos e/ou ao conceito de CRI em Circulação; (ii) ao direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) a quaisquer datas de pagamento e/ou amortização dos CRI, (iv) ao prazo de vencimento dos CRI; (v) aos Eventos de Pagamento dos CRI ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; e (vi) às demais obrigações e deveres dos Titulares de CRI, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Investidores ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.8.3. As deliberações da Assembleia Especial de Investidores sobre o perdão da ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou a declaração da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários que resulte na não deliberação a favor do perdão (*waiver*) destes, conforme o caso, deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

13.9. Regularidade da Assembleia Especial de Investidores: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.9.1. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleia Especial de Investidores.

13.10. Alterações aos Documentos da Operação: O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade: (i) de atendimento às exigências das autoridades competentes, de normas legais ou regulamentares, desde que as mesmas não afetem, negativamente, o equilíbrio econômico financeiro dos CRI e do Patrimônio Separado; (ii) de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) de atendimento de exigências



da B3, da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação; (iv) para correção de erros grosseiros, tais como, de digitação; e/ou (v) para atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, se necessário, desde que as alterações ou correções referidas nos itens 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. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI 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 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

13.11. As Assembleias Especiais de Investidores que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, em 30 de setembro de cada ano.

13.12. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.12.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

13.12.3. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

13.12.4. Meio de realização da Assembleia Especial de Investidores. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

13.12.5. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste



Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

CLÁUSULA XIV – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Assembleia Especial de Investidores para Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 20 (vinte) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

14.2. Forma de Convocação e Instalação: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores na mesma data com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer quantidade de beneficiários, na forma da Resolução CVM 60.

14.2.1. Caso a Assembleia Especial de Investidores a que se refere o item 14.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado na forma prevista na Cláusula 14.5 abaixo.



14.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares de CRI em Circulação, 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 até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.4. Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

14.5. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

14.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

14.5.2. O Agente Fiduciário 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 Investidores de que trata a Cláusula 14.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 14.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.6. Realização dos Direitos dos Titulares de CRI: A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da



Lei nº 14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XV – DESPESAS Todas as despesas da emissão serão arcadas prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas e na insuficiência do Fundo de Despesas, pelo Patrimônio Separado conforme previsto na Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita na Cláusula 9.3 do presente instrumento, sendo que as Despesas Iniciais (conforme identificadas no Contrato de Cessão e indicadas no **Anexo IV** ao presente Termo) serão arcadas mediante aporte de recursos pelo Coordenador Líder. Considerando as observações previstas nesta Cláusula, são despesas da emissão ("Despesas"):

- (a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
 - i. pela emissão dos CRI, o valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser pago em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento da referida despesa;
 - ii. pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas pagas na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). O referido valor será atualizado 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, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da data de pagamento de referida despesa. E será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (b) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:
 - i. a remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (1) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de 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; e (2) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia 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 (1) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

- ii. Em caso de reestruturação e/ou alteração 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 e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas". As parcelas citadas neste item, devidas a título de remuneração do Custodiante, incluindo a hora-homem, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.
- iii. As parcelas citadas no item acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- iv. Os valores devidos ao Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 02.150.453/0002-00 . 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 pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. 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 CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI 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 de CRI.

- v. Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de CCI ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes;
 - vi. Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
- (c) a remuneração do Agente Fiduciário encontra-se prevista na Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
- (d) remuneração do Escriturador, nos seguintes termos:
- i. pelas atividades do Escriturador, parcelas mensais, no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a data de emissão dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. O referido valor será atualizado 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, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento da referida



despesa, observado que referido valor será acrescido dos seguintes impostos ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

- ii. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Escriturador, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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 pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

(e) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

- i. pelo serviço de auditoria do Patrimônio Separado, o valor anual de (i) R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais). O valor devido neste item (i) será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento da referida despesa, observado que será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento da referida despesa;
- ii. pela contabilização do Patrimônio separado, o valor mensal de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais). O valor devido neste item (ii) será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento da referida despesa, observado que será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento da referida despesa;
- iii. a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.



- (f) taxas e registros na CVM e B3, nos seguintes termos:
- i. CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta, a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);
 - ii. B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - iii. B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - iv. B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - v. B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - vi. ANBIMA: taxa de registro da Oferta, conforme tabela de preços ANBIMA; e
 - vii. as taxas e os valores informados nas alíneas de "i" a "vi" acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;
- (g) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- i. custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
 - ii. custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
 - iii. custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;
- (h) despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:



- i. todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (i) despesas com reestruturação:
- i. em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora, observado que o pagamento ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e (ii) ao vencimento antecipado dos CRI;
 - ii. o valor devido no âmbito do inciso "i" acima será atualizado 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, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
 - iii. o valor devido no âmbito do inciso "i" acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - iv. sem prejuízo do previsto no do inciso "i", também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;



- v. entende-se por “Reestruturação” para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao resgate antecipado dos CRI;
- (j) demais custos, nos seguintes termos:
- i. todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - ii. despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
 - iii. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - iv. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
 - v. despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
 - vi. todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
 - vii. eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI;



- viii. custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;
- ix. demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;
- x. 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 da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- xi. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- xii. registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item; e
- xiii. despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.

15.1.1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

15.1.2. Todas as despesas advindas de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora:

(a) Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.



(b) Os valores dos processos judiciais, administrativos, honorários e/ou custas processuais e despesas necessárias a atuação da defesa dos interesses da Securitizadora serão devidamente auferidas para seu provisionamento, sendo que os valores serão retidos do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, tomando por base, o valor provisionado de eventuais condenações e honorários advocatícios até o final das demandas.

(c) A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

(d) Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a qual será negociada entre a Securitizadora e a Cedente para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

(e) Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada caberá a Securitizadora a transferir o saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias, da data em que foi determinado a extinção do processo ou do procedimento que vinculava o valor inerente da retenção, via transferência na conta indicada pela Emissora.

15.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles ("Obrigações de Aporte").

15.2.1. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

15.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a 15.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1. acima;



(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.4. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

15.5. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 15.3. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

15.6. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado conforme proposta a ser apresentada.



15.7. Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVII abaixo.

15.8. Despesas adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não listadas na Cláusula 15.1 acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pelos recursos do Patrimônio Separado, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança, sendo que a Securitizadora se compromete a apresentar à Cedente no mínimo 3 (três) orçamentos de assessor legal para aprovação da Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis da apresentação de referidos orçamentos; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores ("Despesas Adicionais").

15.9. Fundo de Despesas. O Coordenador Líder aportará na Conta do Patrimônio Separado, na primeira Data de Integralização, os recursos necessários para constituição do fundo de despesas, o qual será utilizado para pagamento das despesas flat e das despesas recorrentes equivalentes a 4 (quatro) anos da Operação de Securitização. O valor total do Fundo de Despesas será o Valor do Fundo de Despesas.

15.9.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e, no dia em que forem realizados, tais investimentos, assim como os bens e direitos deles decorrentes, passarão a integrar automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

15.6.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusulas 15.9 e seguintes acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas ou de eventuais



Despesas Extraordinárias sejam insuficientes, deverão ser arcadas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI.

15.9.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços contratados no âmbito da emissão dos CRI e da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre o aporte de recursos.

15.9.5. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, poderá, a qualquer momento, solicitar à Securitizadora a conciliação do Fundo de Despesas, devendo a Securitizadora apresentar todos os comprovantes de pagamento das despesas da emissão dos CRI naquele determinado período, bem como o extrato atualizado da Conta do Patrimônio Separado. A Securitizadora deverá responder a solicitação de informações no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação do Agente Fiduciário neste sentido.

CLÁUSULA XVI – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por *fax* ou por mensagem eletrônica – *e-mail*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (*e-mail*), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do *e-mail*. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Para a Emissora

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 05.402-500, São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico e Departamento de Gestão

E-mail: juridico@exes.com.br / gestao@exes.com.br

Para o Agente Fiduciário

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105,

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ



At.: Juarez Dias Costa.

E-mail: gdc@gdcdivm.com.br

Tel: (21) 2490-4305

16.1.1. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

16.2. Publicações: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como convocações de Assembleias Especiais de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (exessecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

16.3. Divulgação aos Titulares de CRI: As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula 13 acima.

16.4. Atos e Fatos Relevantes: Atos e fatos deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.5. Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

CLÁUSULA XVII – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Tratamento Tributário: Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as leis tributárias e respectiva regulamentação vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.



CLÁUSULA XVIII – FATORES DE RISCO

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

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

19.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, cujo montante encontre-se depositado na Conta do Patrimônio Separado, para tanto, e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

19.4. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior. Ainda que qualquer dos signatários venha a assinar digitalmente este Termo em data diversa, a data de celebração e assinatura deste Termo



é, para todos os fins, 20 de fevereiro de 2025, data em que as Partes alcançaram um acordo integral sobre seus termos e condições.

19.5. Título Executivo: As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA XX – FORO

20.1. Foro: As Partes neste ato elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização de forma exclusivamente eletrônica, nos termos da Cláusula 19.4 acima, com a dispensa de assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo – SP, 17 de dezembro de 2025



(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Vinculados a Créditos Imobiliários Cedidos pela Lojas Riachuelo S.A.”, formalizado em 17 de dezembro de 2025)

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Felipe Augusto da Costa Malta Moreira
Assinado por: FELIPE AUGUSTO DA COSTA MALTA MOREIRA-44952725863
CPF: 44952725863
Data/Hora da Assinatura: 18/12/2025 | 15:56:36 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: AC CertSign RFB OS
880167628784492

DocuSigned by
Marina Gottschalk de Azevedo
Signed by: MARINA GOTTSCHALK DE AZEVEDO-10134488773
CPF: 10134488773
Signing Time: 18/12/2025 | 16:00:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: AC CertSign RFB OS
0A5BFE90DEF0414

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Juan Carlos Costa
Assinado por: JUAN CARLOS COSTA-00607811730
CPF: 00607811730
Data/Hora da Assinatura: 18/12/2025 | 16:04:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: AC CertSign RFB OS
E09830CDE548E

Nome:
Cargo:



ANEXO I
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	29/12/2026	Sim	Sim	Não	22,0154%
2	28/12/2027	Sim	Sim	Não	30,7711%
3	28/12/2028	Sim	Sim	Não	48,0410%
4	27/12/2029	Sim	Sim	Não	100,0000%



ANEXO II DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S2", sob o código 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 55.085.811/0001-24 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.637.739, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 9ª (nona) emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que **(i)** nos termos previstos pela Lei nº 14.430/22, foi ou será, conforme o caso, instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(ii)** verificou com os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO III DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins dos artigos 33 e 34 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), que (a) lhe foi entregue para custódia a via digital (i) da Escritura de Emissão de CCI e da CCI (conforme abaixo definido) e (ii) do Termo de Securitização (conforme abaixo definido); e (b) a Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 9ª (nona) Emissão ("Emissão") da **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S2", sob o código 1.155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.637.739, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Éxes Securitizadora S.A., Vinculados a Créditos Imobiliários Cedidos pela Lojas Riachuelo S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Ayrton Senna, nº 3000, parte 3 Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização").

São Paulo, [=] de dezembro de 2025.

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



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO IV
DESPESAS INICIAIS E RECORRENTES

Despesas Iniciais:

Prestador de Serviço	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
B3 CETIP *	Registro Valor Mobiliário	Flat	0,029%	R\$ 192.615,10	0%	R\$ 192.615,10
B3 CETIP *	Registro/Depósito CCI	Flat	0,003%	R\$ 19.925,70	0%	R\$ 19.925,70
B3 CETIP *	Custódia CCI	Flat	0,0020%	R\$ 13.283,80	0%	R\$ 13.283,80
B3 CETIP *	Liquidação Financeira	Flat	0,001%	R\$ 6.641,90	0%	R\$ 6.641,90
ANBIMA	Registro Oferta - I. Prof	Flat	0,002778%	R\$ 18.451,20	0,00%	R\$ 18.451,20
ANBIMA	Registro Base de Dados	Flat	0,003968%	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00
Éxes Securitizadora	Emissão	Flat	n/a	R\$ 40.000,00	17,78%	R\$ 48.649,96
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	Flat	n/a	R\$ 3.000,00	17,78%	R\$ 3.648,75
BTG	Escriturador/Liquidante CRI	Flat	n/a	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00
GDC	Agente Fiduciário	Flat	n/a	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Oliveira Trust DTVM	Custodiante	Flat	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust DTVM	Registrador CCI	Flat	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
BTG	Coordenador Líder	Flat	Definido no Contrato de Distribuição			
Total				R\$ 323.347,70		R\$ 336.242,31

* Custos estimados, calculados a partir de taxas variaveis aplicadas sobre o valor da emissão/distribuição.

Despesas Recorrentes:

Prestador de Serviço	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto	Valor Bruto Anualizado
BTG	Escriturador/Liquidante CRI	mensal	n/a	R\$ 600,00	0,00%	R\$ 600,00	R\$ 7.200,00
GDC	Agente Fiduciário	anual	n/a	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	R\$ 17.074,56
Oliveira Trust DTVM	Custodiante	anual	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
BLB	Auditoria	anual	n/a	R\$ 3.400,00	6%	R\$ 3.622,80	R\$ 3.622,80
Link	Contabilidade	mensal	n/a	R\$ 350,00	0%	R\$ 350,00	R\$ 4.550,00
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	mensal	n/a	R\$ 3.000,00	17,78%	R\$ 3.648,75	R\$ 43.784,97
Itaú	Tarifa manutenção de conta	mensal	n/a	R\$ 79,00	0%	R\$ 79,00	R\$ 948,00
Software Gestão	Software Gestão	mensal	n/a	R\$ 441,69	0%	R\$ 441,69	R\$ 5.300,28
B3 CETIP	Custódia CCI	mensal	0,00200%	R\$ 13.283,80	0%	R\$ 13.283,80	R\$ 159.405,60
Total							R\$ 248.716,03

Valores a serem atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA.



ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Av. Ayrton Senna, nº 3000, parte 3 Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca

Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ

CNPJ/MF nº: 10.749.264/0001-04

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Juarez Dias Costa

Número do Documento de Identidade: 07717983-6 IFP-RJ

CPF/MF nº: 006.078.117-30

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 9ª (nona)

Número de Série: Série Única

Emissora: Éxes Securitizadora S.A.

Quantidade: Serão emitidos, inicialmente, 664.190 (seiscentos e sessenta e quatro mil e cento e noventa) CRI

Espécie: Quirografária

Classe: Não Aplicável

Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, [=] de dezembro de 2025.

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:



ANEXO VI
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI Integral, contam com as seguintes características constantes da CCI:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 17 de dezembro de 2025.				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.							
SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE ("Emitente")							
RAZÃO SOCIAL: LOJAS RIACHUELO S.A.							
CNPJ: 33.200.056/0001-49							
ENDEREÇO: Rua Lemos Monteiro, nº 120							
COMPLEMENTO	15º andar, Butantã	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-050
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-050



3. DEVEDORES							
RAZÃO SOCIAL: GOLD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA							
CNPJ: 63.973.003/0001-21							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, 501							
COMPLEMENTO	Bloco I, Sala 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911
RAZÃO SOCIAL: NEVADA SHOPPING CENTERS S.A.							
CNPJ: 53.440.638/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 7777							
COMPLEMENTO	loja SS01, Barra da Tijuca	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22793-081

4. TÍTULO
"Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em 17 de dezembro de 2025, entre a Emitente e a ÉXES SECURITIZADORA S.A. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.085.811/0001-24 (" Securitizadora " e " Contrato de Cessão ", respectivamente), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão cedidos em benefício da Securitizadora esta CCI 001 e os Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão), os quais são representados por esta CCI 001 (" Créditos Imobiliários ").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários será definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS



Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedor a (Emissora ou SPE Investida)	Endereço	Matrículas e 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?
Shopping	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Nevaldo Rocha, 3775	6º Ofício, 2º CRI – 52.667	Não	Sim	Sim
Shopping – Piso L1	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Nevaldo Rocha, 3775 – lojas lojas 92, 92-A, 93, 93-A, 94, 94-A, 95, 95-A, 96, 96-A, 97, 98, 99, 100, 101, 101-A, 102, 102-A, 103, 103-A, 104, 104-A, 105, 105-A, 106, 107, 108, 109, 109-A, 110, 110-A, 111, 112, 112-A, 113, 113-A, 114, 115, 115-A, 116, 116-A, 117, 118, 118-A, 120, 121, 122-A, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 128-A, 129, 129-A, 130, 130-A, 131, 131-A, 132, 133, 133-A, 134, 134-A, 135, 136, 136-A, 137, 137-A, 138, 138-A, 139, 140, 141, 141-A, 142, 142-A, 143, 143-A, 144, 144-A, 145, 146, 146-A, 147, 147-A, 148, 149, 149-A, 150, 150-A, 151, 151-A, 152, 153, 153-A, 154, 154-A, 155, 156, 157, 157-A, 158, 158-A, 159, 159-A, 160, 160-A, 161, 161-A, 162, 162-A, 163, 163-A, 164, 164-A, 165, 166, 167, 167-A, 168, 168-A, 169, 170, 170-A, 171,	6º Ofício, 2º CRI – 55.466, 55.467, 55.468, 55.469, 55.470, 55.471, 55.472, 55.473, 55.474, 55.475, 55.476, 55.477, 55.478, 55.479, 55.480, 55.481, 55.482, 55.483, 55.484, 55.485, 55.486, 55.487, 55.488, 55.489, 55.490, 55.491, 55.492, 55.493, 55.494, 55.495, 55.496, 55.497, 55.498, 55.499, 55.500, 55.501, 55.502, 55.503, 55.504, 55.505, 55.506, 55.507, 55.508, 55.509, 55.510, 55.511, 55.512, 55.513, 55.514, 55.515, 55.516, 55.517, 55.518, 55.519, 55.520, 55.521, 55.522, 55.523, 55.524, 55.525, 55.526, 55.527, 55.528, 55.529, 55.530, 55.531, 55.532, 55.533, 55.534, 55.535, 55.536, 55.537, 55.538, 55.539, 55.540, 55.541, 55.542, 55.543, 55.544, 55.545, 55.546, 55.547, 55.548, 55.549, 55.550, 55.551, 55.552, 55.553, 55.554,	Não	Sim	Sim



		171-A, 172, 172-A, 173, 173-A, 174	55.555, 55.556, 55.557, 55.558, 55.559			
Shopping – Piso L2	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Nevaldo Rocha, 3775 – lojas lojas 200, 200-A, 201, 201-A, 202, 202-A, 203, 203-A, 204, 204-A, 205, 205-A, 206, 207, 208, 208-A, 209, 209-A, 210, 210-A, 211, 211-A, 212, 212-A, 213, 214, 214-A, 215, 215-A, 216, 217, 217-A, 218, 218-A, 219, 220, 221, 221-A, 222, 222-A, 223, 224-A, 225, 226, 226-A, 227, 228, 228-A, 229, 229-A, 231, 231-A, 232, 232-A, 233, 234, 234-A, 235, 235-A, 235-B, 235-C, 236-A, 236-B, 236-C, 237, 238, 238-A, 239, 240, 241, 241-A, 242, 242-A, 243, 243-A, 244, 244-A, 245, 246, 246-A, 247, 247-A, 248, 249, 249-A, 250, 250-A, 251, 251-A, 252, 253, 253-A, 253-B, 253-C, 253-D, 254, 254-A, 255, 256, 257, 257-A, 258, 258-A, 259, 259-A, 260, 260-A, 261, 262, 262-A, 263, 263-A, 264, 265, 265-A, 266, 266-A, 267, 267-A, 268, 269, 269-A, 270, 270-A, 271, 271-A, 272, 272-A, 273, 273-A, 274, 274-A, 275, 275-A, 276, 276-A, 277, 277-A, 278, 278-A, 279, 279-A, 280, 280-A, 281, 281-A, 282, 282-A, 283, 283-A, 284, 284-A, 285, 285-A, 286, 286-A, 287, 287-A, 288, 289	6º Ofício, 2º CRI – 55.560, 55.561, 55.562, 55.563, 55.564, 55.565, 55.566, 55.567, 55.568, 55.569, 55.570, 55.571, 55.572, 55.573, 55.574, 55.575, 55.576, 55.577, 55.578, 55.579, 55.580, 55.581, 55.582, 55.583, 55.584, 55.585, 55.586, 55.587, 55.588, 55.589, 55.590, 55.591, 55.592, 55.593, 55.594, 55.595, 55.596, 55.597, 55.598, 55.599, 55.600, 55.601, 55.602, 55.603, 55.604, 55.605, 55.606, 55.607, 55.608, 55.609, 55.610, 55.611, 55.612, 55.613, 55.614, 55.615, 55.616, 55.617, 55.618, 55.619, 55.620, 55.621, 55.622, 55.623, 55.624, 55.625, 55.626, 55.627, 55.628, 55.629, 55.630, 55.631, 55.632, 55.633, 55.634, 55.635, 55.636, 55.637, 55.638, 55.639, 55.640, 55.641, 55.642, 55.643, 55.644, 55.645, 55.646, 55.647, 55.648, 55.649, 55.650, 55.651, 55.652, 55.653, 55.654, 55.655, 55.656, 55.657, 55.658, 55.659, 55.660, 55.661, 55.662, 55.663, 55.664, 55.665, 55.666, 55.667, 55.668, 55.669, 55.670, 55.671, 55.672, 55.673, 55.674, 55.675, 55.676, 55.677, 55.678	Não	Sim	Sim



Shopping – Piso L3	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Nevaldo Rocha, 3775 – 300, 301, s/n	6º Ofício, 2º CRI – 55.679, 55.680, 55.681	Não	Sim	Sim
Shopping – Bloco 2	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Nevaldo Rocha, 3775 – G1, G2, G3, G4, G5, G6, Centro de Telefonia	6º Ofício, 2º CRI – 55.682, 55.683	Não	Sim	Sim
Shopping - Depósitos	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Nevaldo Rocha, 3775 – 1, 2, 3, 4, 5, 6	6º Ofício, 2º CRI – 55.460, 55.461, 55.462, 55.463, 55.464, 55.465	Não	Sim	Sim
Imóveis Adicionais	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Senador Salgado Filho, 1572	6º Ofício, 2º CRI – 65.477	Não	Sim	Sim
Imóveis Adicionais	Midway Shopping Center Ltda.	Rua Doutor José Borges, 1587 – loja A, loja B	6º Ofício, 2º CRI – 64.483, 64.484	Não	Sim	Sim
Imóveis Adicionais	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Senador Salgado Filho, 1594	6º Ofício, 2º CRI – 64.485	Não	Sim	Sim
Imóveis Adicionais	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Senador Salgado Filho, 1592	6º Ofício, 2º CRI – 64.486	Não	Sim	Sim
Imóveis Adicionais	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Senador Salgado Filho, 1588 – loja B bloco A, loja A bloco B	6º Ofício, 2º CRI – 64.487, 64.488	Não	Sim	Sim
Imóveis Adicionais	Midway Shopping Center Ltda.	Av. Senador Salgado Filho, 1584	6º Ofício, 2º CRI – Transcrição 12.366	Não	Sim	Sim



7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	A CCI terá prazo de 1.471 (mil quatrocentos e setenta e um dias corridos, contados da data de sua emissão, vencendo-se em 27 de dezembro de 2029, ressalvada a hipótese de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, de Resgate Obrigatório dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, respectivamente.
ATUALIZAÇÃO	O Valor Total da CCI será objeto de atualização monetária pela variação positiva do IPCA/IBGE.
FLUXO DO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS	O preço de aquisição relativo à Operação será pago de acordo com o seguinte cronograma: (i) o valor equivalente a R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) será pago no dia 17 de dezembro de 2026, devidamente corrigido pela variação acumulada do IPCA calculada pro rata die a contar da data de fechamento da Operação até a data de seu efetivo pagamento (" Parcela Ano I "); (ii) o valor equivalente a R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) será pago no dia 17 de dezembro de 2027, devidamente corrigido pela variação acumulada do IPCA calculada pro rata die a contar da data de fechamento da Operação até a data de seu efetivo pagamento (" Parcela Ano II "); (iii) o valor equivalente a R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) será pago no dia 17 de dezembro de 2028, devidamente corrigido pela variação acumulada do IPCA calculada pro rata die a contar da data de fechamento da Operação até a data de seu efetivo pagamento (" Parcela Ano III "); e (iv) o valor equivalente a R\$ 201.250.000,00 (duzentos e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais) será pago no dia 17 de dezembro de 2029, devidamente corrigido pela variação acumulada do IPCA calculada pro rata die a contar da data de fechamento da Operação até a data de seu efetivo pagamento (" Parcela



	Ano IV e, em conjunto com Parcela Ano I, Parcela Ano II e Parcela Ano III, as " Parcelas Futuras ").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Cessão.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Cessão.
GARANTIAS	A CCI é emitida sem quaisquer garantias reais ou fidejussórias, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão definidos no Contrato de Cessão e as demais características dos CRI estão definidos no Termo de Securitização.



ANEXO VII

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Tratamento Tributário: Os investidores não devem considerar unicamente as informações a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as leis tributárias e respectiva regulamentação vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Há regras específicas de tributação aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive, isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedades de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Pessoas jurídicas não financeiras

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ apurado em



cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 51 da Lei 9.430, artigo 854, parágrafo 2º, do Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo Decreto 9.580/2018 – “RIR 2018” - e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015.

No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora.

Fundos de investimento

As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de imposto de renda, o que inclui o IRRF, à exceção dos fundos imobiliários, que podem sofrer tributação (artigo 16 da Lei 15.754/2023 e IN 1.585, artigos 14, 36 e 38). Há, no entanto, normas específicas aplicáveis a certos fundos de investimento.

Pessoas jurídicas financeiras

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, 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, conforme artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.



Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos pelas entidades acima, via de regra, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento). A alíquota de CSLL aplicável a essas entidades é a seguinte: (i) 15% para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de crédito; e (ii) 20% no caso de bancos de qualquer espécie.

No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Pessoas físicas

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do inciso II, artigo 3º da Lei nº 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a Remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas

Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 854, parágrafo 2º, inciso II, do RIR 2018 e artigo 70, II, da IN RFB 1.585). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 72 da IN RFB 1.585).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior



Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas editadas pelo CMN, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), conforme artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução RFB 1.585.

Os rendimentos auferidos pelos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, de acordo com as normas editadas pelo CMN, estão, em regra, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em JTF, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as normas editadas pelo CMN e que não estejam localizados em JTF, como regra geral, são isentos de tributação.

Investidores domiciliados em JTF estão sujeitos 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).

Conceitualmente, nos termos do artigo 24 da Lei 9.430/96, conforme alterada pela Lei 14.596/2023, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições 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. A Instrução Normativa nº 1.037/10 lista as jurisdições consideradas JTF.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

No ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução CMN nº 4.373/2014), a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento) tanto no ingresso como no retorno, conforme



Decreto 6.306. Contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, nos termos do inciso VI, do parágrafo 2º, do artigo 32 do Decreto 6.306, a emissão de CRIs se beneficia da alíquota “zero” do IOF/Títulos, cujo fato gerador é a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Lei Complementar 214/25 (Reforma Tributária)

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar 214/2025 (“LCP 214”), que buscou regulamentar a reforma tributária inicialmente implementada pela Emenda Constitucional 132/2023 (“EC 132”). A LCP 214/2025 definiu que, a partir de 1º de janeiro de 2026, será implementado o período de transição para o novo sistema tributário, com redução gradual de tributos atualmente existentes (como o PIS e a COFINS) e sua substituição pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”) e o Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”).

Em seu art. 6º, incisos V e VII, a LCP 214 também determina que o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros e sobre as demais operações com títulos ou valores mobiliários, exceto pelo disposto no Capítulo relativo a serviços financeiros, constante nos artigos 181 e seguintes e/ou em outras previsões expressas da lei. Já no Capítulo II, no artigo 182, a LCP 214 inclui, dentre os serviços financeiros, as operações de crédito e as operações com títulos e valores mobiliários.

Nos termos do artigo 183, os serviços financeiros definidos no Capítulo II (e na listagem constante no artigo 182) estão sujeitos ao regime específico de serviços financeiros quando (i) prestados por pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional ou (ii) prestados por demais fornecedores que prestem serviço financeiro no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterizem atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.



A LCP 214 também incluiu como fornecedores de serviços financeiros os participantes de arranjos de pagamento que não são instituições de pagamento, empresas que têm por objeto a securitização de créditos, empresas de faturização, empresas simples de crédito e correspondentes registrados no Banco Central do Brasil.

A base de cálculo do IBS e da CBS sob o regime específico de serviços financeiros é a receita das operações tributadas, com as deduções previstas pelo regime. Por fim, de acordo com o artigo 189, as alíquotas aplicáveis às operações dispostas no Capítulo II serão específicas, nacionalmente uniformes, mas ainda necessitam de definição. Elas serão fixadas conforme o art. 233 da LCP 214.

Os Titulares de CRA devem consultar seus assessores para verificarem a tributação a que estarão sujeitos sob a vigência da LCP 214 e seu enquadramento no regime específico de serviços financeiros.



ANEXO VIII FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas abaixo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País, tais como para contingência de estado de sítio, calamidade pública, epidemia ou pandemia, entre outros.



A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação nos últimos anos foram de 4,46% em 2007, 5,90% em 2008, 4,31% em 2009, 5,91% em 2010, 6,50% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,41% em 2014, 10,67% em 2015, 6,29% em 2016, 2,95% em 2017, 3,75% em 2018, 4,31% em 2019, 4,52% em 2020, 10,06% em 2021, 5,79% em 2022, 4,62% em 2023, 4,83% em 2024 e 3,92% no acumulado do ano até 30 de novembro de 2025, de acordo com o IPCA/IBGE. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente e os Compradores não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pelos Compradores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.



As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Compradores.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras.

Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

O índice anual do PIB, percentualmente foi de 7,53% em 2010, 3,97% em 2011, 1,92% em 2012, 3,00% em 2013, 0,50% em 2014, -3,55% em 2015, -3,28% em 2016, 1,32% em 2017, 1,78% em 2018, 1,22% em 2019, -3,28% em 2020, 4,76% em 2021, 3,02% em 2022; 2,9% em 2023; 3,4% em 2024 e 1,8% no acumulado do ano até 30 de novembro de 2025. A eventual retração ou desaceleração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusivos dos devedores dos Créditos Imobiliários.



Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

A guerra em curso entre a Ucrânia e a Rússia pode ter um efeito material adverso nos negócios, condição financeira e resultados das operações da Cedente e das Compradoras ou o mercado dos CRI

A guerra em curso entre a Rússia e a Ucrânia provocou fortes reações dos Estados Unidos, Reino Unido, a União Europeia e vários outros países ao redor do mundo, inclusive dos membros da Organização do Tratado do Atlântico Norte, ou "OTAN". Após a invasão da Ucrânia pela Rússia a partir de 24 de fevereiro de 2022, os Estados Unidos, Reino Unido, União Europeia e outros países anunciaram amplas sanções econômicas contra a Rússia, incluindo medidas como congelar os ativos do banco central da Rússia e limitar sua capacidade de acessar suas reservas em dólares americanos. Os Estados Unidos, a União Europeia e o Reino Unido também proibiram pessoas e empresas de negociar com o banco central russo, seu ministério das finanças e seu fundo de riqueza. Bancos russos selecionados também serão removidos do sistema de mensagens Swift, que permite a transferência de dinheiro através das fronteiras. Outras sanções do Reino Unido incluem grandes bancos russos sendo excluídos do sistema financeiro do Reino Unido, impedindo-os de acessar libra esterlina e compensação de pagamentos, grandes empresas russas e o estado sendo impedidos de levantar financiamento ou pedir dinheiro emprestado nos mercados do Reino Unido e o estabelecimento de limites para depósitos que os russos podem fazer em bancos do Reino Unido. Os Estados Unidos, a União Europeia e o Reino Unido adotaram medidas pessoais, como sanções a indivíduos com laços estreitos com Putin, e colocou vistos restrições a vários oligarcas, bem como a seus familiares e associados próximos, e congelamento de bens. Enquanto o efeito preciso da guerra em curso e essas sanções sobre as economias russa e global permanece incerto, já resultaram em volatilidade significativa nos mercados financeiros, depreciação do rublo russo e



Hryvnia ucraniano em relação ao dólar dos Estados Unidos e outras moedas importantes, bem como em um aumento na energia e preços das commodities globalmente.

Se o conflito continuar a aumentar, os mercados podem enfrentar volatilidade contínua, bem como consequências econômicas e de segurança, incluindo, mas não se limitando a, escassez de oferta de diferentes tipos, aumentos de preços de commodities, incluindo gás canalizado, petróleo e produtos agrícolas, entre outros. Considerando que Rússia e Ucrânia estão entre os maiores exportadores de grãos do mundo, impactos nos mercados financeiros, inflação, taxas de juros, desemprego e outros assuntos podem afetar a economia global. Outras consequências potenciais incluem, mas não se limitam ao crescimento do número de revoltas na região, aumento do descontentamento político, especialmente nas regiões mais afetadas pelo conflito ou sanções econômicas, aumento das atividades e ataques de ciberterrorismo, êxodo para regiões próximas às áreas de conflito e aumento do número de refugiados que fogem pela Europa, entre outros imprevistos sociais e humanitários efeitos.

Tais desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes, podem afetar negativamente a Cedente e os Titulares de CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e revogada em parte pela Lei nº 14.430/22. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.



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 acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Entretanto, 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 adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI 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.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br):

Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora

A Emissora possui registro perante a CVM desde 18 de setembro de 2024, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) em 11 de dezembro de 2024 e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 26 de setembro de 2025. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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 externo. 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.

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

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, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora



A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, agente de liquidação, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros e poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de Descasamento

O eventual descasamento entre a taxa de remuneração e/ou o índice de correção dos Créditos Imobiliários e da Remuneração dos CRI poderá afetar negativamente o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de crédito da Cedente e dos Compradores e de inadimplência dos Créditos Imobiliários

A capacidade da Emissora em arcar com as obrigações pecuniárias decorrentes dos CRI está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Ademais, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização Programada dos CRI depende do pagamento integral dos respectivos Créditos Imobiliários, incluindo aqueles vencidos e não pagos, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Cedente, especialmente suas relações com os devedores dos Créditos Imobiliários, e 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 no Termo de Securitização.

Risco decorrente da ausência de garantias



Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o patrimônio separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. Não foi e nem será constituída garantia 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 de CRI não terão qualquer garantia a ser executada.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Risco do quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário



O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, observado que os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais. Os CRI não poderão ser negociados pelos Investidores Profissionais à Investidores Qualificados ou ao público investidor em geral, tendo em vista o disposto no artigo 86, inciso II, item (b) da Resolução CVM 160, bem como no artigo 33, parágrafos 10 e 11, no artigo 43-A e no artigo 4º do Anexo Normativo I, todos da Resolução CVM 60.

Os CRI não contarão com garantia real e preferência

Os CRI não contarão com qualquer garantia real ou preferência em relação aos demais credores da Emissora. Dessa forma, na hipótese de eventual falência da Emissora, os Titulares de CRI estarão subordinados aos demais credores da Emissora que contarem com garantia real ou privilégio (em atendimento ao critério legal de classificação dos créditos na falência). Sendo assim, em caso de falência da Emissora, não há como garantir que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

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, ou a insolvência da 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 patrimônio são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os 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 Cedente, a Cedente não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.



Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de cobrança e execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, parágrafos 5º e 6º da Lei nº 14.430/22, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares de CRI, o que resultará em perdas para os investidores.

Verificação da capacidade da Cedente e/ou dos Compradores de honrar com suas obrigações

Não houve qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Cedente e/ou dos Compradores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Cedente e/ou pelos Compradores poderá comprometer a capacidade de qualquer deles de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade de qualquer deles de cumprir as demais obrigações previstas, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, o que pode afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria legal



A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta quanto à Securitizadora e à Cedente teve escopo limitado. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o Investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora ou da Cedente que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para as Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta dos Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Riscos decorrentes do escopo restrito de auditoria financeira dos Créditos Imobiliários

O processo de auditoria financeira dos Créditos Imobiliários conduzida para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora e a Cedente. Desta forma, é possível que haja divergências nos valores apurados para os Créditos Imobiliários, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de inadimplemento do compromisso de Recompra Compulsória

Caso, por qualquer motivo, a Cedente deixe de efetuar o pagamento do Preço de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão), a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI será negativamente afetada.



Risco de pagamento condicionado e descontinuidade do recebimento de principal e encargos

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) da Recompra Compulsória, quando aplicável; e (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco da existência de credores privilegiados

A Lei nº 14.430/22, em seu artigo 27, incisos "iv" e "v", estabelece que "os direitos creditórios, os bens e os direitos objeto do regime fiduciário: (iv) não responderão perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação; e (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam", no entanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos



CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco de questionamentos judiciais do QPA

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pela Cedente

Os CRI são lastreados por Créditos Imobiliários derivados do QPA celebrado com os Compradores, cuja análise de crédito foi realizada pela Cedente.

Riscos relacionados à tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas 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 tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores, sendo certo que a Cedente não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que poderá acarretar em perda aos investidores do CRI.

Risco de ausência de apuração e/ou divulgação e/ou de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA/IBGE

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA/IBGE, será aplicada o último IPCA/IBGE, disponível até o momento para cálculo da Remuneração dos CRI e/ou da Atualização Monetária dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE,



que seria aplicável. Caso o IPCA/IBGE deixe de ser divulgada(o) por prazo superior a 10 (dez) dias, contados da data esperada para apuração ou divulgação, ou caso seja extinta(o), ou haja a impossibilidade legal de aplicação do IPCA/IBGE aos CRI por qualquer motivo, a Emissora ou Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de qualquer dos eventos descritos neste Termo de Securitização, convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora e com a Cedente, da Taxa Substitutiva IPCA. Tal Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação. Não havendo acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA, os CRI, deverão ser liquidados antecipadamente, o que pode causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de antecipação dos Créditos Imobiliários, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de pagamento dos Créditos Imobiliários em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado

Os Créditos Imobiliários serão pagos pelos Compradores na conta corrente da Cedente e transferidos pela Cedente para a Conta do Patrimônio Separado. Qualquer atraso ou impossibilidade na transferência dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, pela Cedente, para a Conta do Patrimônio Separado poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários enquanto depositados nas contas da Cedente, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores da Cedente. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado



Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, 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 não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, resultando em prejuízos aos titulares de CRI.

Risco relacionado aos Documentos Comprobatórios.

A Emissora não realizará a guarda física dos Documentos Comprobatórios, sendo a guarda deles mantida pela Cedente, na qualidade de fidei depositárias, o que poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplemento dos mesmos.

Risco relacionado a liquidação dos CRI devido ao não registro do Contrato de Cessão

Os CRI serão liquidados sem a conclusão do registro do Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos competente (ou seja, na liquidação financeira dos CRI o Contrato de Cessão não estará registrado no cartório de registro de títulos e documentos competente). Caso o registro não seja atendido nos termos do Contrato de Cessão, o mesmo poderá ser resilido o que acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Adicionalmente, caso o registro do Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos competente não seja concluído no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da Data de Integralização dos CRI, os Créditos Imobiliários serão objeto de Recompra Compulsória, o que poderá acarretar no pré-pagamento total dos CRI, se assim deliberado em Assembleia Especial de Investidores, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Cedente e aos Compradores, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, à Cedente e aos Compradores para além dos que constam nos Documentos da Operação, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.



Ademais, as informações do formulário de referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre as informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora.

A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo a Emissora, a Cedente e os Compradores, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Emissora, à Cedente e/ou aos Compradores, que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares de CRI.

A Cedente e os Compradores não podem garantir que as decisões proferidas no âmbito destes, ou de novos processos em que sejam demandadas, serão favoráveis, ou, ainda, que tais processos judiciais e administrativos estejam atualmente, ou sejam futuramente, plenamente provisionados.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Cedente, dos Compradores, suas controladas ou de seus respectivos administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados, ou a capacidade de contratar com o poder público, poderão causar um efeito adverso para a Cedente e/ou para os Compradores, ou afetar sua reputação, prejudicando eventualmente os Titulares de CRI.

Risco em função do registro automático na CVM, sem análise prévia da CVM e da ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas.

A Oferta (i) é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) está sujeita ao registro automático de distribuição pública perante a CVM, ou seja, sem análise prévia da autarquia, nos termos da Resolução CVM 160; (iii) não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após a divulgação do anúncio de encerramento da distribuição da Oferta à CVM, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores Profissionais todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sujeitas ao rito ordinário perante a CVM e/ou ao rito automático com análise prévia da ANBIMA, inclusive, dentro outras questões, no que diz



respeito à revisão deste Termo de Securitização, de forma que os Investidores Profissionais podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA. Os Investidores Profissionais interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Cedente.



ANEXO IX
Formulário B3

Razão Social da Emissora ÉXES SECURITIZADORA S.A.			CNPJ da Emissora 55.085.811/0001-24	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 9ª	Série Única
Data de emissão 17/12/2025	Data de vencimento 27/12/2029	Quantidade 664.190	Preço unitário (R\$) R\$ 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 664.190.000,00
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM		Classe Única	Lote adicional Não	Início da rentabilidade 1ª integralização
Lastro CCI	Razão Social da Cedente LOJAS RIACHUELO S.A.		CNPJ da Cedente 33.200.056/0001-49	
Devedor é cia aberta? Não		Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado	Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim		Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 805.000.000,00	
Índice de correção IPCA		Taxa de juros 8,15% aa	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis Dias úteis
Incorporação de juros? Não		Periodicidade de juros Anual	Carência p/ pgto de juros – a partir de 29/12/2026	Periodicidade de amortização Anual
Dia de pgto da amortização Variável		Carência p/ pgto de amortização – a partir de 29/12/2026	Base para amortização VNA	Segue caderno de fórmulas B3? Não
Garantia Fidejussória? Não	Razão Social do Garantidor N/A			CNPJ do Garantidor N/A
Garantia Real? Não	Razão Social do Garantidor N/A			CNPJ do Garantidor N/A
Descrição da garantia N/A				
Admite resgate? Não	Resgate a partir de N/A	Fórmula de resgate N/A		
Admite amortex? Não	Amortex a partir de N/A	Fórmula de amortex N/A		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio Não	



Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta 160	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding Sim	Distribuição parcial Sim
----------------------------------	------------------------------	---	----------------------------	------------------------------------

Certificate Of Completion

Envelope Id: F6846604-CC2A-4EC6-99B3-574707B36E21

Status: Completed

Subject: Complete com o Docusign: Midway - Termo de Securitização (V.Final).docx

Cliente - Caso: 1086 - 664

Source Envelope:

Document Pages: 117

Signatures: 3

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Antonio Mesquita

AutoNav: Enabled

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Envelopeld Stamping: Enabled

Itaim Bibi

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, SP 04534-004

amesquita@machadomeyer.com.br

IP Address: 163.116.233.162

Record Tracking

Status: Original

Holder: Antonio Mesquita

Location: DocuSign

12/18/2025 3:07:10 PM

amesquita@machadomeyer.com.br

Signer Events

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

Felipe.moreira@exes.com.br

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC Certisign RFB G5

Subject: CN=FELIPE AUGUSTO DA COSTA MALTA MOREIRA:44952725863

Signature

DocuSigned by:

Felipe Augusto da Costa Malta Moreira

8B015762B7B8492...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 187.35.8.248

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.12

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori>
o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.p
df

Timestamp

Sent: 12/18/2025 3:50:23 PM

Viewed: 12/18/2025 3:55:50 PM

Signed: 12/18/2025 3:56:41 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/18/2025 3:55:50 PM

ID: 3ffa9a43-f7e4-4bb3-bbe3-b60f7af4bd8a

Juarez Dias Costa

gdc@gdcctvm.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC Certisign RFB G5

Subject: CN=JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA:00607811730

Assinado por:

Juarez Dias Costa

E098350CEDE548E...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.218.4.190

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori>
o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.p
df

Sent: 12/18/2025 3:50:24 PM

Viewed: 12/18/2025 3:55:10 PM

Signed: 12/18/2025 4:04:47 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 12/18/2025 3:55:10 PM
 ID: 0f80872b-18e5-4b0f-9992-903658db73c5

Marina Gottschalk de Queiroz
 Marina.queiroz@exes.com.br
 Diretora
 Security Level: Email, Account Authentication (Optional), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP-Brasil
 Issuer: AC Certisign RFB G5
 Subject: CN=MARINA GOTTSCHALK DE QUEIROZ:10134486773

Signed by:

DA58FE99DEF0414...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 187.35.8.248

Certificate policy:
[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.12
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori/o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Sent: 12/18/2025 3:50:24 PM
 Viewed: 12/18/2025 3:59:00 PM
 Signed: 12/18/2025 4:00:12 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 12/17/2025 8:20:51 PM
 ID: 45194f96-4074-4a36-9104-181f8d2e9e67

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	12/18/2025 3:50:24 PM
Certified Delivered	Security Checked	12/18/2025 3:59:00 PM
Signing Complete	Security Checked	12/18/2025 4:00:12 PM
Completed	Security Checked	12/18/2025 4:04:50 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.