

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES
SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**



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

26 de setembro de 2025

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

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	3
CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA.....	3
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	4
CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI	4
CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI.....	4
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS.....	5
CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	5
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	6
CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO.....	6
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	7
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI	7
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	7
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	8
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICIDADE	8
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	9
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES.....	9
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS.....	9
CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS	10
CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	10
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO E LEI APLICÁVEL	10



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

I. ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o código 1155, categoria "S2", e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 60**" com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2748, andar 12, cj. 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("**Lei nº 14.430**"):

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("**Agente Fiduciário**");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "**Partes**" ou individualmente, como "**Parte**", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Castor Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.* ("**Termo de Securitização**"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 2º da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos



da Operação (abaixo definido); **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados; **(iii)** qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil; e **(iv)** referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos.

"Agente de Medição":

A **MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.961.698/0001-70;

"Agente de Monitoramento":

A **E-ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E DE GESTÃO E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.306, 4º andar, Pinheiros, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 48.553.414/0001-74;

"Agente Fiduciário":

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

"Alienação Fiduciária de Imóveis":

Em adição à Hipoteca, e sem prejuízo das demais garantias previstas no Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, sob condição suspensiva, alienação fiduciária sobre o Imóvel Garantia ("Autorização para Alienação Fiduciária de Imóvel"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nesta data ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel" respectivamente), cuja eficácia ficará subordinada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à comprovação, pela Devedora, de terem sido celebrados aditamentos a todos os Contratos Imobiliários, prevendo a autorização, pelos respectivos Devedores, para que cada Imóvel relacionado ao respectivo Contrato Imobiliário possa ser dado em alienação fiduciária pela Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, considerando a Destinação de Recursos indicada no Termo de Emissão. Tal aditamento se mostra necessário pois a autorização dos Devedores para a outorga de garantias sobre o imóvel prometido

à venda é específica para a constituição de hipoteca. ("Condição Suspensiva" e "Autorização para Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente). A Autorização para Alienação Fiduciária de Imóvel em todos os Contratos Imobiliários deverá ser obtida em até 60 (sessenta) dias contados desta data, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias a critério da Securitizadora, sob pena de Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático;

"Alienação Fiduciária de Quotas":

Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora que sejam de titularidade da ACOI, de Otto José, de Otto Rêla e de Igor, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Amortização Extraordinária Compulsória":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;

"ANBIMA":

ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;

"Anúncio de Início":

O anúncio de início a ser divulgado pela Securitizadora à CVM na forma do inciso II do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;

"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":

Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado":

Significa a empresa devidamente credenciada perante a CMV para exercício da atividade de auditoria independente contratada pela Securitizadora, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

"B3":

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

" <u>Agente Liquidante</u> ":	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , responsável pela liquidação financeira dos CRI;
" <u>Boletim de Subscrição</u> ":	Cada boletim de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>CCI</u> ":	As cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme relacionadas no Anexo I a este Termo;
" <u>CETIP21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>CPF/MF</u> ":	Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Compromisso(s) de Investimento</u> ":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelo Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição e integralização dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;
" <u>Condições Precedentes Primeira Liberação</u> ":	São as seguintes condições, que deverão ser atendidas para que uma vez ocorrida a primeira integralização dos CRI, a Securitizadora realize o pagamento à Devedora da primeira liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora, deverá ser realizada pela Securitizadora, sendo desde já permitida a terceirização de tal serviço, no valor de até R\$ 1.585.640,00, (um milhão e quinhentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e quarenta reais):

- a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como verificação dos poderes dos representantes dessas partes;
- b) Registro na JUCESP das Aprovações Societárias, todas necessárias para a realização da Operação de Securitização e outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- c) Registro do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- d) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- e) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quota perante o RTD Competente;
- f) Registro da Escritura de Hipoteca e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- g) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão, incluindo, Agente de Monitoramento e Agente de Medição previamente aprovados entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;
- h) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (due diligence) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

- i) Recebimento pela Securitizadora da Legal Opinion elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações nele previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para realização da Operação;
- j) A emissão e subscrição de CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do montante objeto da primeira liberação;
- k) Registro do Termo de Securitização perante a B3; e
- l) Envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão;

“Condições Precedentes
Liberações Subsequentes”:

A liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obra à Devedora ocorrerá semanalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição (conforme abaixo definido), no montante necessário para reembolsar a Devedora dos valores incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente precedente mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta Fornecedores Obra, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das seguintes condições:

- (i) Atendimento às Condições Precedentes Primeira Liberação;
- (ii) A partir da Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que não conste apontamento de: (i) atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo e/ou (ii) descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo

Agente de Medição na Primeira Data de Medição, desde que não tenha havido atrasos no Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos, ressalvado se decorrentes do descumprimento das condições precedentes para integralização ("Atraso de Obras" e "Descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro" respectivamente);

(iii) A integralização de CRI em montante equivalente ao valor de cada liberação;

(iv) Atendimento à Razão Mínima de Garantia; e

(v) Envio de declaração emitida pela Devedora e pela Fiadora à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V do Termo de Emissão.

"Conta Arrecadadora":

A conta corrente 98528-8, agência 0393, mantida junto ao Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora;

"Conta Centralizadora":

A conta corrente nº 98526-2, agência nº 0393, mantida junto ao Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora;

"Conta Fornecedores Obra":

A conta corrente nº 105390-8, agência 001, mantida junto ao Banco Vórtx (310), de titularidade da Devedora;

"Conta de Livre Movimentação":

A conta corrente nº 578848101-2, agência 3476, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora;

"Contas do Patrimônio Separado":

Em conjunto, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora;

"Contador do Patrimônio Separado":

Significa a **Link Contabilidade**, ou o prestador que vier a substituí-la;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a ACOI, Otto José Otto Rela e Igor e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Devedora;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":

O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;



"Contrato de Cessão Fiduciária":

O *"Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;

"Contrato de Custódia":

Significa o *"Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário"*, a ser firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios;

"Contrato de Medição":

O *"Contrato de Medição de Obras e Pagadoria"*, celebrado entre o Agente de Medição e a Securitizadora, com a interveniência e a anuência da Devedora;

"Contrato de Monitoramento":

O *"Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Monitoramento"*, celebrado entre o Agente de Monitoramento e a Securitizadora, com a interveniência e a anuência da Devedora;

"Contratos Imobiliários":

Significa cada *"Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel"* relacionado no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrado entre a Devedora, na qualidade de promitente vendedora, e o respectivo promitente comprador, tendo por objetivo a comercialização dos imóveis que integram o Empreendimento Alvo;

"Créditos Imobiliários":

Significa a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais;

"CRI":

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;

"CRI em Circulação", para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora, pela Fiadora, pela Emissora e pelos titulares de sociedades por elas controladas ou controladoras;

"CMN":

O Conselho Monetário Nacional;

"CVM":

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade

autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006 inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;

" <u>Data de Aniversário</u> ":	Conforme indicado no Anexo II ao Termo de Securitização;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i);
" <u>Data de Integralização</u> ":	Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento Final</u> ":	Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (I);
" <u>Data de Verificação</u> ":	Significa o 6º (sexto) Dia Útil que antecede a Data de Pagamento;
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	A destinação, pela Devedora e/ou por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão daqueles descritos nas Cláusulas 4.3 e 4.3.1 abaixo, integral e exclusivamente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;
" <u>Devedora</u> ":	A CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SP LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de Itatiba, na Rua Morungaba, nº 150 Bairro Condomínio Morada Fontes, CEP 13.527-723, inscrita no CNPJ sob o nº 47.219.348/0001-38;
" <u>Devedores</u> ":	Significa o devedor fiduciante de cada um dos Contratos Imobiliários, conforme descritos no Anexo I a este Termo;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

“Distribuidora”:

Significa a **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;

“Documentos da Operação”:

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Medição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Termo de Securitização; (ix) Anúncio de Início; (x) Anúncio de Encerramento; (xi) Contrato de Conta Vinculada; (xii) Escritura de Hipoteca, bem como quaisquer respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

“Emissão”:

A 2ª Emissão de CRI da Emissora, correspondente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos Imobiliários cedidos pela Devedora;

“Empreendimento Alvo”:

O empreendimento imobiliário descritos na Tabela 1 do Anexo I ao Termo de Emissão;

“Encargos Moratórios”:

Sem prejuízo da Remuneração, na hipótese de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida no âmbito desta Emissão aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento. Eventuais encargos moratórios serão repassados aos Investidores dos CRI conforme vierem a ser pagos. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente com recursos da Securitizadora desde que tenha dado causa

referida impontualidade, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

“Escriturador”:

O escriturador dos CRI será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, responsável pela escrituração dos CRI;

“Escritura de Hipoteca”:

A “*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*” a ser celebrada entre a Devedora, na qualidade de devedora hipotecária, e a Securitizadora, na qualidade de credora hipotecária.

“Eventos de Recompra Compulsória Total”:

Quando denominados em conjunto e indiscriminadamente, os Eventos de Recompra Compulsória Total Automática e os Eventos de Recompra Compulsória Total Não Automática;

“Fiadora PJ 01” ou “ACOI”:

Significa **ACOI CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Itatiba, estado de São Paulo, na Rua Antônio Ferraz Costa, nº 70, Vila Santa Cruz, CEP 13.251-460, inscrita no CNPJ sob o nº 07.844.192/0001-61;

“Fiadora PJ 02” ou “Cintra”:

Significa **CINTRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Itatiba, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o 23.344.827/0001-18;

“Otto José”:

OTTO JOSÉ JUNQUEIRA CINTRA DE JESUS, brasileiro, engenheiro civil, casado no regime de comunhão parcial de bens com Luzia (abaixo qualificada), com domicílio na cidade de Itatiba, estado de São Paulo, na Rua Morungaba, nº 150, CEP 13.257-723, inscrito no CPF sob o nº 867.550.808-53;

“Otto Rela”:

OTTO RELA CINTRA DE JESUS, brasileiro, engenheiro civil, casado no regime de comunhão parcial de bens com Fernanda (abaixo qualificada), com domicílio na cidade de Itatiba, estado de São Paulo, na Rua Vinhedo, nº 80, CEP 13.257-721, inscrito no CPF sob o nº 270.250.168-02;

“Igor”:

IGOR RELA CINTRA DE JESUS, brasileiro, arquiteto urbanista, casado no regime de comunhão parcial de bens com Andreza (abaixo qualificada), com domicílio na cidade de Itatiba, estado de São Paulo, na Rua Morungaba, nº 231, CEP 13.257-723, inscrito no CPF sob o nº 288.193.348-36;

“Luzia”:

LUZIA RELA CINTRA DE JESUS, brasileira, empresária, casada no regime de comunhão parcial de bens com Otto José, com domicílio na cidade de Itatiba, estado de São Paulo, na Rua Morungaba, nº 150, CEP 13.257-723, inscrito no CPF sob o nº 150.443.938-43;

“Fernanda”:

FERNANDA BERTONI RELA CINTRA, brasileira, educadora física, casada no regime de comunhão parcial de bens com Otto Relá, com domicílio na cidade de Itatiba, estado de São Paulo, na Rua Vinhedo, nº 80, CEP 13.257-721, inscrito no CPF sob o nº 271.443.248-45;

“Andreza”:

ANDREZA BERTONI CINTRA, brasileira, empresária, casada no regime de comunhão parcial de bens com Igor, com domicílio na cidade de Itatiba, estado de São Paulo, na Rua Morungaba, nº 231, CEP 13.257-723, inscrito no CPF sob o nº 268.250.778-64;

“Fiadoras PJ”:

Em conjunto, a ACOI e Cintra;

“Fiadores PF”:

Em conjunto, Otto José, Otto Relá, Igor, Luzia, Fernanda Andreza;

“Fiadores”:

Em conjunto, os Fiadores PF e as Fiadoras PJ;

“Fiança”:

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Termo de Emissão, segundo a qual se comprometeram, com solidariedade coobrigados, renunciando ao benefício de ordem entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, tendo, também, se comprometido honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;

“Fundo de Obras”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;

" <u>Fundo de Reserva</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
" <u>Fundo de Obras</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
" <u>Garantias</u> ":	Quando denominados em conjunto, a Fiança, a Hipoteca, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Estoque, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva, o Endosso dos Seguros, e, quando constituída, a Alienação Fiduciária de Imóveis Carteira;
" <u>Hipoteca</u> ":	A hipoteca constituída sobre o Imóvel Garantia, em primeiro grau, e que vigorará até que seja verificada a perfeita constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel Garantia, qual seja a implementação da condição suspensiva para plena validade do instrumento da Alienação Fiduciária do Imóvel (" <u>Condição Resolutiva Hipoteca</u> ");
" <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado</u> ":	Quando denominados em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático;
" <u>Hipótese de Vencimento Antecipado Automático</u> ":	São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais: (a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento; (b) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e pelos Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas e, em relação à Devedora, montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas; (c) (i) decretação de falência da Devedora ou de qualquer uma dos Fiadores, inclusive em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência pela Devedora ou por qualquer dos Fiadores;

inclusive em outra jurisdição; (iii) pedido de falência da Devedora ou de qualquer dos Fiadores formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, inclusive em outra jurisdição; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora ou de qualquer dos Fiadores, independentemente do deferimento do respectivo pedido, inclusive em outra jurisdição; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou de qualquer dos Fiadores; ou (vi) pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101") ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora ou dos Fiadores, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;

(d) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão;

(e) caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias em benefício de terceiros;

(f) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários da Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela própria Devedora e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas (conforme abaixo definido);

(g) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se previamente autorizada pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade de

Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável;

(i) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito; e

(j) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora conforme deliberação.

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência de referido descumprimento ou, exclusivamente para as obrigações que tratam do envio de documentos, do recebimento de aviso escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos Documentos da Operação, inclusive, se houver, aquelas assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora coligada ou sob controle comum da Devedora;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(c) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra

os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e, em relação à Devedora, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, ou caso referido descumprimento, independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta Emissão;

(d) mora ou inadimplemento, pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e, em relação à Devedora, qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;

(e) protestos de títulos contra os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e, em relação à Devedora, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

(f) caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias em benefício de terceiros, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto caso referida(s) contratação(ões) e/ou outorga(s) não excedam, em valor individual ou agregado, o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(g) redução do capital social da Devedora e/ou alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direitos de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa

afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(h) pagamento, pelos Fiadores PJ, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios e, em relação à Devedora, quaisquer pagamentos de dividendos mútuos e/ou juros sobre capital próprio, a qualquer momento até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

(i) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(j) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(k) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(l) descumprimento de qualquer covenant estabelecido neste instrumento;

(m) publicação de declaração de utilidade pública ou decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta da Devedora e/ou de qualquer Fiador, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

- (n) caso sejam constatados quaisquer problemas relacionados à solidez do Empreendimento Alvo, os quais compreendem não somente os riscos de ruína, mas também os vícios ou defeitos de construção que prejudiquem ou obstaculizem a expedição do Habite-se, desde que não sejam sanados no prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua constatação;
- (o) caso seja constatado, pelo Agente de Medição, qualquer problema relacionado à segurança do Empreendimento Alvo, incluindo o descumprimento dos procedimentos padrão de segurança em construções civis determinados por órgãos reguladores não sanado em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
- (p) caso seja verificado, pelo Agente de Medição, qualquer problema ambiental, ao longo das obras do Empreendimento Alvo, que impeça ou prejudique a sua conclusão ou licenciamento.
- (q) caso seja verificado, pelo Agente de Medição, ao longo das obras do Empreendimento Alvo, problema que impeça a sua conclusão ou licenciamento e que não possa ser sanado em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
- (r) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Devedora e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora e/ou dos Fiadores;
- (s) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;
- (t) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, de dispositivo

que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações por estes assumidas nos Documentos da Operação;

(u) caso seja realizada qualquer retirada de recursos da Devedora, incluindo, mas não se limitando à realização de mútuos, pagamento de pró labore, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, exceto se autorizado previamente pelos Titulares dos CRI;

(v) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador (bem como por respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas nos termos da lei), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação por culpa exclusiva da Securitizadora;

(w) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência pela Devedora;

(x) caso as obrigações de contratação de seguros e/ou de endosso de seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação sejam descumpridas;

(y) caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer seguro contratado no âmbito da Operação, não sanada dentro de 10 (dez) dias corridos da respectiva constatação;

(z) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças caso aplicáveis, necessários para o regular exercício da

atividades pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, exceto se, dentro do prazo de 20 (vinte) dias úteis contados da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Fiador comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(aa) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores (bem como por respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas nos termos da lei), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;

(bb) Caso seja constatada a existência de irregularidades relacionadas à construção civil de responsabilidade da Devedora seja por sua culpa, dolo ou omissão comprovada, incluindo, sem limitação, execuções trabalhistas ou contratuais, questões ambientais ou de segurança, dentre outras, desde que não tenham sido sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da ciência do fato pela Devedora;

(cc) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(dd) constituição de qualquer ônus sobre Garantias ou sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI previstos em um Documento da Operação, desde que não sanada em até 15 (quinze) dias corridos contados da constatação;

(ee) caso seja verificado, pela Securitizadora, que somatório: (i) dos recursos depositados na Conta Centralizadora e na Conta Fornecedores Obra, e (ii) do montante estimado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente a receber até a data do Habite se seja inferior ao custo estimado para conclusão do Empreendimento Alvo, o qual será calculado com base nos pagamentos estimados (incluindo impostos, custo de

construção, Remuneração vincenda até a data estimada de conclusão do Empreendimento, comissões, entre outros), com base nos relatórios do Agente de Medição e o Agente de Monitoramento, sem que a Devedora e/ou os Fiadores aportem recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para reestabelecer o equilíbrio econômico do Empreendimento Alvo;

(ff) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(gg) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes") das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção ou atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, 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, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act 2010 (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");

(hh) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais

legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga de escravo ("Legislação Socioambiental");

(ii) existência contra a Devedora, contra qualquer Fiador (bem como por respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas, nos termos da lei), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa condenatória que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

(jj) caso seja verificado, no demonstrativo consolidado anual da Devedora e/ou dos Fiadores, o patrimônio líquido negativo da Devedora e/ou dos Fiadores;

(kk) caso a Devedora não mantenha vigentes qualquer um dos Seguros;

(ll) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(mm) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 7% (sete por cento), comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição;

(nn) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição, descolamento entre o Cronograma de Obras Físico e o Cronograma de Obras Financeiro seja superior a 7% (sete por cento);

(oo) caso não seja obtida a Autorização para Alienação Fiduciária de Imóvel em todos os Contratos Imobiliários no prazo de até 60 (sessenta) dias contados desta data, prorrogável caso seja constatado que estejam sendo feitas as devidas discussões com os adquirentes para a conclusão da Autorização para Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(pp) caso o endividamento da ACOI supere o valor nominal de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), mediante apresentação à Securitizadora de demonstrativos contábeis conforme cláusula 10.1 abaixo, sendo que referido endividamento será apurado consoante as normas contábeis geralmente utilizadas no Brasil, exceção feita a Dívidas SFH.

Entende-se por “Dívida SFH”: corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da ACOI e de eventuais subsidiárias da ACOI, em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação; e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”; ou (iii) financiamento dos projetos a serem desenvolvidos por meio de sociedades de propósito específico que sejam subsidiárias da ACOI.

“Imóvel Garantia”:

O imóvel objeto da matrícula nº 165.207 do Ofício do Registro de Imóveis de Jundiaí/SP onde é desenvolvido Empreendimento Alvo;

“Instituição Custodiante” ou “Custodiante”:

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada acima;

“Investidores dos CRI” ou “Titulares dos CRI”:

Significa os investidores que tenham subscrito e integralizado o CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento;

“Investidores Profissionais”:

Significa a expressão definida no artigo 11 e, conforme o caso no artigo 13 da Resolução CVM nº 30;

“Integralização”:

Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;

“Investidores Qualificados”:

Significa a expressão definida no artigo 12 e, conforme o caso no artigo 13 da Resolução CVM nº 30;

“Investimentos Permitidos”:

Os valores decorrentes dos Créditos Imobiliários retidos na

Contas do Patrimônio Separado, assim como os recursos retidos no Fundo de Obras, Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva, poderão ser aplicados pela Securitizadora, exclusivamente, em instrumentos financeiros com classificação de baixo risco e liquidez diária, emitidos ou administrados por instituições financeiras classificadas como "Segmento S1" pelo Banco Central do Brasil, de acordo com a Resolução CMN nº 4.553/2017, tais como (i) fundos de renda fixa atrelados à Taxa DI ou Taxa SELIC; (ii) Certificados de Depósitos Bancários - CDBs e/ou Compromissadas; e (iii) Títulos públicos Federais atrelados à Taxa SELIC, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior;

"IPCA/IBGE":

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

"Juros Remuneratórios":

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "extra grupo" expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (spread) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista neste Termo;

"Legislação Socioambiental":

A legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declarada.

pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

"Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações":

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada que dispõe sobre as sociedades por ações;

"Lei nº 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"Leis Anticorrupção":

Em conjunto, todo dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterados, e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)*;

"MDA":

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

"MP 2.200-2":

Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001;

"Notas Comerciais":

As notas comerciais da Devedora, em série única, para colocação

privada de 55.000 (cinquenta e cinco mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o valor de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão;

“Obrigações Garantidas”:

Significa o fiel, pontual e integral cumprimento todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

“Operação de Securitização”:

Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

“Ordem de Pagamentos”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8. deste Termo de Securitização;

“Oferta” ou “Oferta Pública”:

Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com distribuição pela Securitizadora, nos termos do artigo 26 seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Contas do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: **(i)** constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; **(ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; **(iii)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização; **(iv)** não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; **(v)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e **(vi)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

“Prazo de Colocação”:

A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;

“Primeira Parcela”:

A primeira liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras Devedora deverá ser realizada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 5.4.1. do Termo de Emissão.

“Preço de Integralização”:

É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Emissão ou da última Data de Aniversário, conforme aplicável, até a Data de Integralização.

efetiva;

- "Razão Mínima de Garantia":** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
- "Reestruturação dos CRI":** Significam os eventos relacionados a alteração **(i)** do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; **(ii)** das condições relacionadas aos Eventos de Recompra Compulsória, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou **(iii)** das Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;
- "Regime Fiduciário":** O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430;
- "Relatório de Espelhamento":** O relatório contendo a relação de Créditos Imobiliários inadimplidos, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento, bem como a relação de pagamentos feitos diretamente à Devedora, cálculos dos índices da carteira, o qual deverá ser encaminhado pelo Agente de Monitoramento à Emissora e ao Agente Fiduciário, mensalmente, até o dia 10 de cada mês;
- "Relatório de Medição":** O relatório contendo a medição do progresso das obras do Empreendimento Alvo mensalmente, onde deverá constar ainda, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento Alvo, o qual deverá ser encaminhado pelo Agente de Monitoramento à Emissora e ao Agente Fiduciário, mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês;
- "Resgate Antecipado Total":** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo;
- "Resolução CVM nº 17":** Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
- "Resolução CVM nº 30":** Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;



" <u>Resolução CVM nº 60</u> ":	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
" <u>Resolução CVM nº 194</u> ":	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;
" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ":	ÉXES SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
" <u>SRE</u> ":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
" <u>Termo de Emissão</u> ":	O " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> "
" <u>Valor de Despesas Flat</u> ":	Significa o valor para pagamento das <u>Despesas Flat</u> , a ser retido pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização Devedora;
" <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ":	Significa o montante de R\$ 299.186,21 (duzentos e noventa e nove mil, cento e oitenta e seis reais e vinte e um centavos), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;
" <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ":	Significa o montante a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Reserva;

“Valor Mínimo do Fundo de Obras”:

Significa o montante a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização e das subsequentes Devedora para a composição do Fundo de Obras que deverá a todo tempo ser suficiente para o atendimento dos índices da operação e para fazer frente às obrigações relacionadas a obra do empreendimento;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

Significa o montante correspondente a, no mínimo, 6 (seis) meses de despesas recorrentes do Patrimônio Separado reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:

Significa o montante correspondente as 3 (três) parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes, conforme volume integralizado e reajustado conforme forem tendo novas integralizações de CRI a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para composição do Fundo de Despesas;

“Valor Nominal Unitário”:

Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data da Emissão; e

“Valor Total da Emissão”:

R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foi vinculada à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

2.2.1. Assim, dispensada a realização prévia de Assembleia Especial de Investidores dos CRI apenas na hipótese de, diante de a conversão do Contrato Imobiliário em Escritura de Compra e Venda ocorrer alguma alteração das características dos Créditos Imobiliários decorrentes de um



e/ou do outro, este Termo, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão deverão ser objeto de aditamento em até 30 (trinta) dias contados da outorga das Escrituras de Compra e Venda com a finalidade de ajustá-las em seu Anexo I. Em todo o caso, dispensada a realização prévia de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Escritura de Emissão de CCI deverá ser objeto de aditamento em até 30 (trinta) dias contados da outorga das Escrituras de Compra e Venda correspondentes a todos os Contratos Imobiliários cabíveis com a exclusiva finalidade de prever a garantia real imobiliária, conforme aplicável.

2.2.2. Regime Fiduciário: O presente Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituiu o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que assinará a declaração contida no Anexo IV a este Termo de Securitização.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

- (i) constituirão Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confundirá com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas as condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observado os procedimentos estabelecidos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos



quais estão vinculados;

- (v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que, conforme previsto no Termo de Emissão, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta Arrecadadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Emissão das CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob forma escritural pela Securitizadora, e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limita-se, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.6.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição 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.

2.6.2. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI nas Contas do Patrimônio Separado, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela



administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

2.8. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles descritos na Cláusula 4.3 abaixo, serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção, reforma e/ou manutenção do Empreendimento Alvo, de acordo com o Cronograma Indicativo.

2.8.1. Caso os recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais sejam destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes ao(s) Empreendimento(s) Alvo por sociedades controladas da Devedora, então deverão ser transferidos a estas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

2.8.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pelo CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

2.8.3. Para fins da verificação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta cláusula, nos termos do Anexo III ao Termo de Emissão, descrevendo os valores percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro relatório deverá ser enviado até 15 (quinze) de janeiro de 2026.

2.8.4. Para fins deste instrumento, entende-se como "Documentos de Destinação": relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato ".pdf", e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão e, na hipótese da Cláusula 2.8.1 acima, cópia dos documentos societários relativos às transferências de recursos da Devedora às sociedades controladas que comprovem o aumento de capital das controladas, o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das sociedades controladas.



e/ou qualquer outra forma permitida em lei, incluindo, mas não se limitando a extratos da transferências dos recursos, atos e demonstrativos contábeis.

2.8.5. O Agente Fiduciário dos CRI verificará, semestralmente, a Destinação de Recursos. O Agente Fiduciário dos CRI envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, necessárias ao desenvolvimento imobiliário do(s) Empreendimento(s) Alvo e à atividade legítima relacionada ao mercado imobiliário, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

2.8.6. O Anexo VII descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

2.8.7. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula;

2.8.8. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares do CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quinta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.8.9. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.8.10. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas a



Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.

2.8.11. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

2.8.12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente acompanhamento físico das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

2.8.13. Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

2.8.14. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

2.8.15. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório mencionado acima.

2.8.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização.



2.8.17. A Devedora declarou no Termo de Emissão que o(s) Empreendimento(s) Alvo não foi(ram) objeto de destinação de recursos no âmbito de emissões de certificados de recebíveis imobiliários anteriores.

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

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão:** 2ª;
- (b) Classes:** Única;
- (c) Quantidade de CRI:** 55.000 (cinquenta e cinco mil);
- (d) Valor Global da Emissão:** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não serão objeto de atualização monetária;
- (g) Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista neste Termo;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela



constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(j) **Regime Fiduciário:** Sim;

(k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

(l) **Data de Emissão:** 26 de setembro de 2025;

(m) **Local de Emissão:** cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(n) **Prazo de vencimento dos CRI:** 1.823 (mil e oitocentos e vinte e três) dias, vencendo-se, portanto, em 23 de setembro de 2030;

(o) **Garantias:** No âmbito dos CRI, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva, a Fiança, Hipoteca, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas;

(p) **Coobrigação da Emissora:** não há;

(q) **Carência:** conforme indicado no Anexo II;

(r) **Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

(s) **Subordinação:** não há;

(t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no Anexo II a este Termo;

(u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no Anexo II a este Termo; e



(v) **Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, serão devidos os Encargos Moratórios;

(w) **Forma:** nominativa e escritural;

(x) **Classificação de Risco:** não há;

(y) **Fatores de Risco:** Conforme a Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização;

(z) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo ao Código ANBIMA, em linha com as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 15 de julho de 2024, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "*Residencial*", tendo em vista a categoria dos Imóveis em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 15 de julho de 2024.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelos Devedores descritos no Anexo I a este Termo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea "a" das "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" de 15 de julho de 2024.

Tipo de Segmento. Os Imóveis enquadram-se no segmento "*Apartamentos ou casas*" em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 15 de julho de 2024.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, se enquadrando, portanto, na categoria "*Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida*", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" da "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 15 de julho de 2024.

(aa) **Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não;

(bb) **Local de Pagamento:** Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e

(cc) **Código ISIN:** BREXSECRI046.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da



negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.4. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26, inciso “VIII”, item (a) da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.5. Início da Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso “II”, da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e a divulgação do Anúncio de Início, observado que, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data em que houver a divulgação do Aviso ao Mercado, se houver. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Securitizadora verifique o encerramento da Oferta, este deverá realizar comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

3.7. Formador de Mercado: Não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas à Investidores Profissionais. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo apenas por Investidores Profissionais, em observância ao artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o inciso III do artigo 51 da Resolução CVM 60.

3.9. Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 a distribuição parcial dos CRI (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta destes, desde que seja atingido o Montante Mínimo. Em caso de Distribuição Parcial, as Partes se obrigam a assinar aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação dos quais sejam parte, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, para formalizar a quantidade final dos CRI objeto da Emissão, o Valor Total da Emissão.



3.10. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

4.1.1. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição, sendo integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a)** está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b)** efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora e da Devedora;
- (c)** optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora e à Devedora, conforme o caso e aplicável, incluindo sem limitação, este Termo de Securitização;
- (d)** têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Operação, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora e/ou pela Devedora;
- (e)** está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, observados os requisitos constantes na Resolução CVM 60, conforme elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e
- (f)** é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, do artigo 13 da Resolução CVM nº 30.

4.1.1. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, à vista ou nas datas de chamada de capital conforme procedimentos estabelecidos nos Compromissos de Investimento, conforme o caso, sempre pelo Preço de Integralização.

4.1.2. Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pela Securitizadora, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos



do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

4.2. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.3. Retenções e Descontos da Primeira Liberação: A primeira liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora deverá ser realizada pela Securitizadora, sendo desde já permitida a terceirização de tal serviço, no valor de até R\$ 1.585.640,00 (um milhão e quinhentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e quarenta reais), ocorrerá mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta Fornecedores Obra, nos termos do “*Contrato de Abertura e Administração da Conta Vinculada Movimentável por TED*” celebrado com a **GRAFENO PAGAMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 15º andar, sala 5, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº: 32.087.027/000150 (“*Contrato de Conta Vinculada*”), em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação.

4.3.1. Retenções e Descontos das Liberações Subsequentes. A liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obra à Devedora ocorrerá semanalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição (conforme abaixo definido) (“*Data de Liberação*”) no montante necessário para reembolsar a Devedora dos valores incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente precedente mais Adiantamentos, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta Fornecedores Obra, desde que verificado pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Liberações Subsequentes (quando em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Liberação, apenas “*Condições Precedentes*”).

4.4. Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto das Integralizações líquidas das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 5.3. e 5.3.1. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidas em um fundo de obras na Conta Centralizadora (“*Fundo de Obras*”) e serão liberados à Devedora conforme disposto a seguir.

4.5. A partir da Data da Primeira Integralização, até a data de conclusão das obras, assim compreendida como a data em que o Agente de Medição disponibilizar o Relatório de Medição em que conste apontada a emissão do Habite-se para o Empreendimento Alvo (“*Data de Conclusão das Obras*”), semanalmente a Devedora informará o Agente de Medição sobre as despesas vencidas. Uma vez aprovadas pelo Agente de Medição, ele enviará uma solicitação à Securitizadora e a Securitizadora, procederá com a liberação dos recursos do Fundo de Obras mantido na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor aprovado, para a Conta Fornecedores Obra, a fim de compor o saldo necessário ao pagamento das referidas despesas.

cujo desembolso será realizado pelo Titular

4.5.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, a Devedora deverá enviar ao Agente de Medição, com cópia à Securitizadora, (i) o Cronograma de Obras do Empreendimento Alvo indicado no Anexo VII, (ii) o valor inicialmente previsto para a realização das obras necessárias para a conclusão do Empreendimento Alvo, composto por custos relacionados aos projetos e obras ("Custos de Obras") e (iii) relatório de aprovação de orçamento inicial de obras emitido pelo Agente de Medição ("Orçamento").

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

4.6. Adiantamentos. A Devedora poderá solicitar adiantamentos para aquisição de serviços e materiais relacionados a (i) aço; (ii) esquadrias metálicas; (iii) esquadrias de madeira; (iv) louças e metais; (v) elevadores; e (vi) porcelanato para entrega futura, desde que tais materiais sejam fornecidos pelos prestadores de serviços autorizados, indicados no Anexo "Lista de Prestadores de Serviços Autorizados" e mediante apresentação à Securitizadora e ao Agente de Medição de descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços ("Adiantamentos"), sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI.

4.6.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser solicitados juntamente com o Relatório de Medição e liberados na Data de Liberação do respectivo mês, observado que a diferença entre a evolução financeira acumulada em relação a evolução física acumulada não seja superior a 7% (sete por cento).

4.6.2. Para os contratos que ainda deverão ser firmados, a Devedora deverá obrigatoriamente mencionar expressamente que os insumos serão direcionados para o Empreendimento Alvo. Para os demais documentos comprobatórios (notas fiscais, ordens de compra, etc) a Devedora deverá emendar os melhores esforços para incluir que os insumos serão direcionados exclusivamente para o Empreendimento Alvo.

4.6.3. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que o fornecedor dos materiais e/ou serviços para os quais os recursos serão direcionados for efetivamente pago, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com os recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento Alvo.

4.6.4. Os pagamentos dos serviços e/ou materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora, por meio da Conta Fornecedora



Obra, e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia para o Agente de Medição, dentro de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados, observado que a Securitizadora poderá solicitar relatório e cópias a todo e qualquer tempo para o Agente de Medição e/ou Devedora

4.6.5. Os pagamentos provenientes da Cessão Fiduciária serão efetuados pela devedora na Conta Arrecadadora, e após apuração do saldo disponível mediante conferência do relatório do agente de monitoramento de carteira, direcionados para a Conta Centralizadora.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não serão objeto de atualização monetária ("Atualização Monetária").

5.3. Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, incidirão os Juros Remuneratórios, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

$$J = VN_b \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Em que:

J – Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b = Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros – Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Em que:

Fator DI – Produtório das Taxas DI, desde a Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Em que,

n: Número de taxas DI over utilizadas, consideradas na apuração do produtório sendo “n” um número inteiro;

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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

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

Em que:

DI_k – Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread – Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Em que:

Spread – 4,0000 (quatro inteiros)

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

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de DI_k será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no final do dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);
- (vii) o termo “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II do Termo de Securitização;
- (viii) o termo “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de

Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, do resgate ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais ou dos CRI, conforme o caso.

5.3.1. Pagamento da Remuneração. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no Cronograma de Pagamentos, conforme aplicável, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

5.4. Amortização Programada. Amortização Programada dos CRI. Os CRI serão amortizados de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização ("Amortização Programada"):

As parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Ta_i$$

Em que:

AM_i = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = conforme definido acima;

Ta_i = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

5.4.1. Os recursos recebidos como produto de amortizações devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

5.4.2. Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI.

5.5. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pelos Devedores até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Esta cláusula não é aplicável à Data de Vencimento Final dos CRI.

5.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pelo



Devedores dos pagamentos referentes aos CRI.

5.8. Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs, nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRIs até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integralização dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses ("Amortização Extraordinária Compulsória")

- (i) caso, após a obtenção do "*Habite-se*", seja constatada a existência de recurso remanescentes nas Contas do Patrimônio Separado, após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização ("Excedente"), o Excedente deverá ser direcionado à Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (ii) caso, após a obtenção do "*Habite-se*", em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente nas Contas do Patrimônio Separado, a Devedora deverá realizar aporte na Conta Centralizadora, com recursos próprios, com vistas a realizar a amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, no limite do necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia;
- (iii) na hipótese de a Devedora exercer a sua prerrogativa de, a partir da data da Primeira Integralização, até a Data de Vencimento, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos do Termo de Emissão; (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) de prêmio equivalente a 2,00% (dois inteiro por cento) ao ano, *pro rata temporis* à data de vencimento prevista, incidente sobre o Saldo Devedor dos CRI ("Prêmio") conforme fórmula abaixo:

$$\text{Amortização Antecipada Facultativa} = (VNe + J) \times \left[1 + \left(\text{Prazo Médio} \times \frac{2}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

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

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

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

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

Sendo que:

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

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

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

6.1.1. A Amortização Extraordinária Compulsória ocorrerá automaticamente, mediante pagamento dos Juros Remuneratórios devidos e de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme aplicável, nesta ordem, sem a incidência de prêmio.

6.1.2. Os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.



6.1.3. A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória.

6.1.4. A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada observados os procedimentos da B3.

6.2. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado do CRI ("Resgate Antecipado Total") na hipótese **(i)** de ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, ou, sujeito à prévia deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático; e/ou **(ii)** caso o Excedente que seria direcionado à Amortização Extraordinária Compulsória for suficiente para realizar a liquidação integral dos CRI e, por conseguinte, pagar o valor necessário ao Resgate Antecipado Total de qualquer das séries dos CRI.

6.2.1. O Resgate Antecipado Total ocorrerá automaticamente, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da totalidade dos CRI, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso, sem incidência de prêmio.

6.2.2. A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado conforme os procedimentos operacionais da B3.

6.2.3. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

6.2.4. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, foram constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

7.1.1. Fiança. Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Fiança outorgada pelos Fiadores em garantia das Obrigações Garantidas.

7.1.2. Hipoteca. Nos termos previstos da Escritura de Hipoteca, a Hipoteca em primeiro grau outorgada pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas.

7.1.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Quotas constituída pela Passos em favor da



Securitizadora em garantia das Obrigações Garantidas.

7.1.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. Nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída pela Devedora em favor da Securitizadora em garantia das Obrigações Garantidas, cuja eficácia ficará subordinada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à comprovação, pela Devedora, de terem sido celebrados aditamentos a todos os Contratos Imobiliários incluindo aqueles relativos às Unidades prometidas a permuta com determinados prestadores de serviços (conforme indicadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária), prevendo a autorização, pelos respectivos Devedores, para que cada Imóvel relacionado ao respectivo Contrato Imobiliário possa ser dado em alienação fiduciária pela Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, considerando a Destinação de Recurso indicada no Termo de Emissão. Tal aditamento se mostra necessário pois a autorização dos Devedores para a outorga de garantias sobre o imóvel prometido à venda é específica para constituição de hipoteca.

7.1.5. Cessão Fiduciária: Nos termos previstos no Termo de Emissão Fiduciária, a Cessão Fiduciária constituída pela Devedora em favor da Securitizadora em garantia das Obrigações Garantidas.

7.1.6. Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados à conclusão das obras do Empreendimento Alvo.

7.1.6.1. Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.1.7. Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, na conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

7.1.7.1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva deverá ser, a todo momento, equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. As regras para utilização, recomposição e investimento dos recursos que compõem o Fundo de Reserva.

7.1.8. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, com recursos da integralização dos CRI, na conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

7.1.8.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de

Despesas, prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso insuficiente, com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado total dos CRI.

7.1.8.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

7.1.8.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.1.8.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas.

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

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

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

7.1.8.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou

suportará Despesas com recursos próprios.

7.2. Razão Mínima de Garantia.

7.2.1. A partir da Primeira Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas fica estabelecido que, mensalmente, em até o 6º (sexto) Dia Útil antes de cada Data de Pagamento da Remuneração ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Monitoramento e nos recursos depositados na Conta Centralizadora, atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima de Garantia"):

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

Devendo a Razão Mínima de Garantia ser: (a) 123% (cento e vinte e três por cento) até a obtenção do Habite-se referente à Fase 1; e maior ou igual que (b) 125% (cento e vinte e cinco por cento) após a obtenção do Habite-se da Fase 1;

em que,

- (a) "VP": o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, trazidos a valor presente pela taxa aplicável aos Juros Remuneratórios;
- (b) "CIT_{t1}": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário ("Data Base"), o saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que tenham, no máximo, parcela em aberto por até 60 (sessenta) dias, e cujo vencimento dos Créditos Imobiliários seja, no máximo, até a última data do cronograma de pagamentos dos CRI, conforme indicados no Anexo I do Termo de Securitização;
- (c) "Estoque": significa a soma dos valores relativos às unidades em estoque disponíveis para comercialização no último dia útil do mês anterior ao Relatório de Monitoramento, pelo Agente de Monitoramento, considerando o preço médio de mercado das 10 (dez) últimas unidades vendidas, acrescido dos valores das unidades cujos direitos creditórios não se enquadrarem como Creditórios Elegíveis, descontado o valor já pago pelos respectivos adquirentes, considerando-se o valor de corretagem. As Unidades Terrenista relativas à Fase 1 não serão consideradas para fins do cálculo do Estoque;
- (d) "SD_{CRI}": significa o Saldo Devedor dos CRI;
- (e) "Créditos Elegíveis": significam os Créditos Cedidos Fiduciariamente que: (a) tenha sido feita a auditoria do referido Contrato Imobiliário pelo Agente de Monitoramento e tenha sido feita a correta formalização de assinaturas e documentos das partes

- (b) não tenham parcelas em aberto superior a 60 (sessenta) dias; e (c) tenha sido paga pelo menos 1 (uma) parcela do referido Contrato Imobiliário, sendo que na data deste Contrato, nenhum Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá estar vencido para fins da Cessão Fiduciária;
- (f) “RO”: significa o saldo financeiro necessário à conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição mais recente;
- (g) “FO”: significa o saldo depositado no Fundo de Obras na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora; e
- (h) “FR”: significa o saldo depositado no Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora.

7.2.2. Descumprimento da Razão Mínima de Garantia: Se, em qualquer Data de Verificação, após a utilização dos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Cedidos conforme Ordem de Pagamentos (abaixo definida), for constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverão ser observados os procedimentos descritos nos itens a seguir:

- (i) **Até a emissão do Habite-se:** a Securitizadora notificará a Devedora e os Fiadores para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou os Fiadores aporem recursos complementares no Fundo de Obras, por meio da transferência de recursos para a Conta Centralizadora, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia;
- (ii) **Após a emissão do Habite-se:** a Securitizadora notificará a Devedora e os Fiadores para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, a Devedora e/ou os Fiadores aporem recursos complementares na Conta Centralizadora para amortização extraordinária das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, e/ou para amortização dos Créditos Imobiliários, com a conseqüente amortização extraordinária dos CRI, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e
- (iii) Em qualquer dos cenários acima, caso a Devedora e os Fiadores não realizem os respectivos aportes, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da Devedora, utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, caso assim deliberado pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, para, em nome da Devedora, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais e com a conseqüente amortização extraordinária dos CRI, no montante suficiente para o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia.

7.3. Endosso de Seguros.

7.3.1. A Devedora se obriga a fazer com que sejam contratados os seguros abaixo descritos (“Seguros”) tendo a Securitizadora como única beneficiária, devendo comprovar à Securitizadora a solicitação de renovação à seguradora competente em até 30 (trinta) dias previamente ao vencimento das apólices de seguro vigentes, caso aplicável:

(a) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior conforme padrão de mercado e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");

(b) Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 76.992.534,13 (setenta e seis milhões, novecentos e noventa e dois mil, quinhentos e trinta e quatro reais e treze centavos), tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"). Referido seguro poderá ser contratado parcialmente e proporcional a cada fase a ser executada, conforme identificado pelo Relatório de Medição; e

(c) Seguro de Danos Físicos do Imóvel: Seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, exclusivamente para as unidades do Empreendimento Alvo que ainda estejam em estoque à época com cobertura que abranja, no mínimo, o Valor Mínimo dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Seguro de Danos Físicos").

7.3.2. O Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia deverão ser contratados pela Devedora, podendo ser pago com os recursos do Fundo de Obras, e serão mantidos em pleno vigor e eficácia até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, às expensas da Devedora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações.

7.3.3. A Devedora se obriga, ainda, referentes à contratação e renovação dos Seguros, comprovar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias após o início das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, contratação do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia para o Empreendimento Alvo.

7.3.4. Deverá a Devedora comprovar à Securitizadora, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da emissão da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, a contratação do Seguro de Danos Físicos exclusivamente para as unidades do Empreendimento Alvo que ainda estejam em estoque à época com cobertura que abranja, no mínimo, o Valor Mínimo dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. O seguro em questão será contratado às expensas da Devedora, que se obriga a, no mesmo prazo indicado acima, apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respectiva apólice acompanhada da comprovação do seu endosso à Securitizadora, de modo que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente à respectiva indenização.



7.3.5. A apólice dos Seguros deverá ter a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: (i) aplicar o valor na liquidação das Obrigações Garantidas; e (ii) restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar.

7.3.6. O pagamento dos prêmios do Seguro do Imóvel e do Seguro de Danos Físicos deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) dias contados da data de sua solicitação.

7.3.7. O pagamento dos prêmios do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) dias antes da Data de Liberação.

7.3.8. As apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pelo Agente de Medição no caso dos Seguros de Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e (ii) à data de vencimento dos CRI, em relação ao Seguro de Danos Físicos; bem como não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

7.3.9. A Devedora deverá notificar imediatamente a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pela apólice.

7.3.10. A Devedora deverá, expressamente, arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada.

7.3.11. A Devedora compromete-se em contratar uma seguradora, de primeira linha, relacionada entre as seguintes: Allianz Seguros, Axa Seguros, Chubb, Ezze Seguros, Fairfax, Fato Seguradora, Junto, Sompó, Liberty Seguro, Newe, Pottencial Seguradora, Tokio Marine, Mapfre Seguros Gerais e Zurich Seguros, as quais já se encontram previamente aprovadas pelas Partes.

7.4. Disposições Comuns às Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão da referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias.

7.4.1. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI na forma disposta na Cláusula 15.1 abaixo.

Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referir.

8.2. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

8.4. A Emissora, sem prejuízo das demais obrigações constantes nos demais Documentos da Operação, obriga-se, ainda, a:

(a) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI;

(b) manter: **(i)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto; **(ii)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e **(iii)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;

(c) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados;

(d) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;

(e) nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado



mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados;

(f) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(g) preparar e disponibilizar em seu website para consulta do Agente Fiduciário o relatório indicado na Cláusula 8.2 acima;

(h) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(i) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17;

(j) indenizar os Titulares de CRI, em razão de prejuízos que causar por descumprimento da disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

(k) disponibilizar todas as informações descritas na Cláusula 8.7 abaixo ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo nela indicado;

a Emissora obriga-se ainda a elaborar o relatório mensal mencionado na Cláusula 8.2 acima conforme Suplemento E da Resolução CVM 60, e enviá-lo ao Agente Fiduciário na mesma periodicidade

(l) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI;

(m) após o término de cada exercício social publicar as demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu website para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores;

(n) cumprir, bem como fazer com que suas controladas, qualquer sociedade que, direta ou

indiretamente, seja ligada ou coligada do seu gestor, que seja por ele controlada, que seja sua controladora, que esteja sob controle comum ou que tenha administradores comuns, assim como qualquer grupamento societário, associação ou consórcio de que qualquer sociedade acima referida faça parte (“Afiliadas”) e os respectivos administradores, funcionários e representantes agindo em seu nome cumpram, as Leis Anticorrupção, devendo: (i) manter políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais e/ou demais os demais prestadores de serviços que venham a se relacionar com a Emissora ou com suas Afiliadas, previamente ao início da Operação de Securitização; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida na forma das Leis Anticorrupção, em ambos casos no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar prontamente ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (v) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exclusivamente pelos meios previstos neste Termo;

(o) abster-se bem como fazer com que suas controladas, Afiliadas e os respectivos administradores, funcionários e representantes agindo em seu nome se abstenham de: (i) utilizar seus recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e

(p) cumprir, bem como fazer com que suas controladas, Afiliadas e os respectivos administradores, funcionários e representantes agindo em seu nome cumpram, a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, incluindo, sem limitações, medidas e ações preventivas contra utilização de trabalho análogo à escravidão ou infantil e o incentivo à prostituição. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas 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.

8.5. A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

8.6. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 10 (dez) dias úteis contados da solicitação pelo Agente Fiduciário. Referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas, no encerramento de cada exercício social. Os documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares do CRI.

8.7. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

8.8. A Emissora, sem prejuízo das demais declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, neste ato, declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (e)** os Créditos Imobiliários representados pelas CCI destinar-se-ão única e exclusivamente

compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (h) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (i) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias, juízos ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional ou administrativo vigente determinando sua não aplicabilidade, e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental; e
- (j) cumpre e determina o cumprimento, com relação aos seus respectivos empregados, gerentes, administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva) e membros do Conselho Fiscal e de suas respectivas controladas e subsidiárias integrais, das Leis Anticorrupção, por atos praticados a mando da Emissora, em benefício dela ou relacionados ao exercício de suas atividades profissionais, na medida em que a Emissora (a) mantém políticas e procedimentos internos que orientam e disciplinam o cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento das Leis Anticorrupção aos seus respectivos empregados, gerentes, administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva) e membros do Conselho Fiscal e de suas respectivas controladas e subsidiárias integrais e a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora; (c) não aceita a prática e a ocultação de atos de fraude e de corrupção em todas as suas formas, inclusive, suborno, extorsão, propina e lavagem de dinheiro; (d) promove a apuração das suspeitas e denúncias de tais atos e aplica, de forma rigorosa, os procedimentos disciplinares previstos nas suas normas internas e nas Leis Anticorrupção, conforme aplicáveis; (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (f) tem conhecimento de que a violação das Leis Anticorrupção poderá ensejar a sua responsabilização objetiva, nos termos das Leis Anticorrupção.



8.9.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Contas do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para o CRI.

9.2. Contas do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente nas Contas do Patrimônio Separado, conforme o caso, para fins de pagamento do CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos nas Contas do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os recursos mantidos nas Contas do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social do Patrimônio Separado, cuja seja o dia 30 de junho de cada ano, forma do artigo 50 §4º da Resolução CVM 60.

9.6. Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela

Instituição Custodiante; e

- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelas Contas do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas nos respectivos termos de liberação de garantias.

9.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

9.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário, e corrigido pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado ("IGP-M") apurado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV").

9.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Ordinariamente, os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários recebidos na Conta Arrecadadora deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (c) pagamento de despesas relativas ao regime especial de tributação aplicável à Devedora ("RET"), por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com os recursos provenientes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- (d) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
- (e) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (f) pagamento da Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;
- (g) pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (h) recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (i) recomposição do Fundo de Obras, se necessário;
- (j) direcionamento da integralidade dos recursos remanescentes na Conta Arrecadadora à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI;
- (k) direcionamento, após a Data de Conclusão das Obras, os recursos remanescentes no Fundo de Obras à Amortização Extraordinária dos CRI;



(I) direcionamento da integralidade dos recursos remanescentes nas Contas do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens (a) a (k) acima, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

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

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

9.11. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI especificamente convocada para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação. Se, por qualquer motivo, a primeira convocação não seja realizada, será publicada nova convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias para segunda convocação, conforme parágrafo §1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60 e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430/22; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a entrega em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial de Investidores acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso referida Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

9.12. Gestão de Recursos das Contas do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis nas Contas do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos das Contas do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM nº 60.

9.12.1. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora, não assume qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perda ou



financeiras resultantes de qualquer investimento nas Investimentos Permitidos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, desde que expressamente observado e disposto no item 10.13 abaixo.

9.13. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 9.11 acima, desde que aprovado em Assembleia Especial de Investidores de CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 11 abaixo; ou
- (iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores dos CRI com anuência da Securitizadora, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e conte com a concordância da Securitizadora, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 11 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) é uma sociedade empresária devidamente organizada, constituída e existente acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis brasileiras;
- (b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (e) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que



lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;

(f) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VI;

(g) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(h) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(i) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou os Devedores que impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(j) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como verificar o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste Termo de Securitização. Por fim, (i) segundo convencionados pelas partes no Contrato da Alienação Fiduciária de Imóvel, o valor para venda do Imóvel Garantia corresponde a R\$ 5.947.000,00 (cinco milhões e novecentos e quarenta e sete mil reais) e não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do Imóvel objeto da presente garantia; (ii) com base nos valores nominais das quotas integralizadas constantes no Contrato Social da Sociedade firmado em 01 de julho de 2022, as quotas alienadas fiduciariamente, nesta data, as quotas correspondem ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme seu valor nominal. Os Fiduciantes e/ou a Sociedade enviarão anualmente ao Agente Fiduciário, em até 30 de março de cada ano, cópia do Contrato Social atualizado da Sociedade e cópia balanço patrimonial e demonstração de resultado do exercício anual da Sociedade; e (iii) segundo convencionados pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel deverão observar a Razão Mínima de Garantia que será verificado pela Securitizadora, mensalmente, conforme previsto na Cláusula 7.9.1 do Termo de Emissão; e (iv) a Fiança trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pela Devedora e/ou pelo Fiador em favor terceiros. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral



dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; e

(k) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de verificar a veracidade desta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução nº CVM 60.

10.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado principalmente:

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

- (k)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (l)** informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;
- (m)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (n)** disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- (o)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (p)** fornecer, via seu website, à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (q)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (r)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (s)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (t)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17; e



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

10.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores dos CRI.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, as remunerações indicadas na Cláusula Décima Terceira.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

10.6. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos Investidores dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 10.6 e/ou 10.8 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de atendimento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme



aplicável.

10.9. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

10.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assinado e deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

10.11. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.12. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Devedora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentada da Devedora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.13. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentada ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

10.14. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 11.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual



liquidação do Patrimônio Separado.

11.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos dos itens (i) e (ii) da Cláusula 11.1 acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para primeira convocação, na forma do §1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, para fins de deliberação da liquidação, das novas normas ou regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

11.2.1. Forma de Convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.2.2. Quórum de Deliberação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, para primeira convocação ou em segunda convocação, será válida por maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM nº 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado, será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60.

11.2.3. Objeto de Deliberação. A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.2.4. Liquidação do Patrimônio Separado. Neste cenário, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante entrega em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.2.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos.



representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

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

11.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 05 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

12.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, preferencialmente à distância conforme autorizado pela Resolução CVM nº 60 e, no que couber a Resolução CVM nº 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.1.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.4. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio



Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

12.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos investidores.

12.1.3. O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; c) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou d) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

12.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 1 abaixo, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares dos CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 "xvi" da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI deve ser disponibilizada pela Securitizadora na página de rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 60.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais 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 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 14.430/2017.

12.3.2. 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.

12.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor; e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

12.3.4. No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.3.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

12.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

12.4. Prazo e conteúdo da Convocação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada mediante

edital publicado na forma da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, com, pelo menos, (i) 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e (ii) 8 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, contados da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

12.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

12.6.1. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.



12.7. Instalação: Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores, em primeira e em segunda convocação.

12.8. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** a Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

12.9. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.9.1. Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

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

12.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, 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 Investidores dos CRI.

12.10. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes nas Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em



instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) 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.

12.13. Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

12.14. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

12.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Investidores dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Investidores dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.16.1. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12.16. Atas da Assembleia Especial de Investidores dos CRI e Encaminhamento de Documentos para a CVM: atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no website da Emissora.

12.17. Dispensa: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas iniciais e recorrentes da Emissão:

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

(ii) remuneração da Securitizadora: (a.i) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, parcelas mensais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos ("Taxa de Administração"), sendo a primeira em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e, caso este não seja um dia útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será reajustada anualmente atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na falta ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário; (a.ii) Pela emissão dos CRI, será devido o valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Taxa de Emissão"), a ser paga à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI; (a.iii) Pela coordenação dos CRI, será devido o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ("Taxa de Coordenação"), a ser paga à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI. As remunerações dos itens (a.i) (a.ii) e (a.iii) acima serão acrescidas dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, e COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as remunerações, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente. Casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociação

estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (a) esforços de cobrança e execução de Garantias, (b) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleia Especial de Investidores, (c) análise e eventuais aditamentos aos Documentos da Oferta; (d) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (e) verificações extraordinárias de lastro, destinação, condições precedentes e garantias; e (f) esforços a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: (i) a título de implantação o Agente Fiduciário dos CRI fará jus a parcela única no valor de R\$ 6.000,00; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo que a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui a emissão de séries adicionais ou reabertura de série, ainda que previstos no Termo de Securitização. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee";

(iv) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item "iv" deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

(v) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), , que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação da



consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas à recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.. As parcelas previstas nos itens (iii), (iv) e (v) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário. Os valores indicados nos itens "(a)" ao "(d)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata de aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações; (ii) despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (iii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iv) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (v) deslocamentos e locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (vi) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou



obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda quando comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópias dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso;

(vi) remuneração do Registrador e Custodiante da CCI: (i) Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Será devida pela prestação de serviços de custodiante da CCI: parcelas anuais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima, as demais a serem pagas, nos mesmos dias dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando o Custodiante cesse suas funções de custodiante dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário. Tais valores serão acrescidos conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços.

(pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento; Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00, por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas". A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da Nota Comercial, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da Nota Comercial ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI. Caso, porventura, o Custodiante seja incluído no polo passivo em relação a presente Emissão, a Emissora envidará seus melhores esforços para requerer a sua exclusão.

(vii) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: Será devido parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e a demais parcelas a serem pagas anualmente até a liquidação integral dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Banco Liquidante dos CRI, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;

(viii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI: Será devido parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e a demais parcelas a serem pagas anualmente até a liquidação integral dos CRI. As parcelas aqui previstas serão reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA ou, na falta ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS,



COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Banco Liquidante dos CRI, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento;

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

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

(xi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xii) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xiii) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, na realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

(xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e na realização dos créditos do Patrimônio Separado;

- (xv) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xvi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xvii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais, cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xviii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xix) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimento extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xx) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xxi) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xxii) as Despesas Flat serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização do CRI;
- (xxiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo VII a este Termo; e



(xxiv) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

13.2. Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

13.2.1. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, 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.

13.3. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. e 13.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

13.3.1. 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 Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 13.3. acima, as despesas



serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos 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 Devedora 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 direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco de sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, no 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.

13.4. Custos Extraordinários: No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Investidores dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15,00%.



de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (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 obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação, como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

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 artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 3 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do 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.

14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 26 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observam as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).



14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

14.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 26 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio com alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.1.3.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação 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 (<https://exessecuritizadora.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.2. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Segunda acima.

15.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.4. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM



60 e demais legislação em vigor.

15.5. As Partes declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei nº 13.709 ("LGPD"), de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como registrado na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

Avenida Rebouças, nº 2748, andar 12, cj. 121 e 122, sala 2, Pinheiros
CEP 05.402-500, São Paulo – SP
At.: Depto de Gestão e Depto Jurídico
Email: gestaosec@exes.com.br e juridico@exes.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910– São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br /



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

17.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS

18.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, ao CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições à importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora e/ou da Devedora. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior Materialidade Maior;

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxa

de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(c) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI 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. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI. Adicionalmente, os recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros par-

efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horário definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Risco da marcação a mercado: Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(h) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel Garantia, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(j) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel: A Devedora constituirá alienação fiduciária sob condição suspensiva sobre o Imóvel Garantia em garantia da Emissão e providenciará o protocolo da garantia na Matrícula do Imóvel Garantia desde já. É possível que o 1º RGI de Jundiaí ofereça resistência ao registro, tendo em vista se tratar de alienação fiduciária sob condição suspensiva, a qual pode ser interpretada pelo registrador como mera expectativa

de direito, e não de direito preciso e certo, razão pela qual há a possibilidade de o registrador não registrar a garantia. Adicionalmente, a superação da condição suspensiva para a constituição da Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Garantia depende da anuência de cada Adquirente por meio de celebração de aditamentos aos Contratos Imobiliários, de modo que eventual negativa em aditar cada Contrato Imobiliário resultará na impossibilidade de constituir alienação fiduciária sobre aquela unidade em específico, o que pode reduzir a garantia pretendida. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(k) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, aos Fiadores, bem como ao Imóvel Alienado Fiduciariamente. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas, afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(l) Riscos de Atraso na Construção. O Empreendimento Imobiliário ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Garantias do CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(m) 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 a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, 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 de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem

alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(n) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, como subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(o) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(p) Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiadores. A Securitizadora não realizou análises de diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou dos Fiadores de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(q) Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(r) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRIs poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa



estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(s) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com as obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(t) Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigência cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(u) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(v) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titularizados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(w) Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(x) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação



ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(y) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não federal foram objeto de análise pela referida autarquia, e nem o Prospecto. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(z) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(aa) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Existem deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI que só são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, poderão 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 geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(bb) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(cc) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a risco

associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda do Empreendimento Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto negativo sobre o avanço das obras do Empreendimento Imobiliário, sobre a robustez dos Créditos Cedido Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda na região do Empreendimento Alvo, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: (vi) o grau de interesse dos potenciais clientes ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimento menos lucrativo do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativo, (vii) a construção das unidades pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes, (viii) a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, (ix) na hipótese de falência ou de dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para o empreendimentos imobiliários da Devedora, (x) condições dos mercados imobiliários locais regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro, (xi) a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (xii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos da responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(dd) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de

componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

(ee) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, 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 Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

(ff) Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora: 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 a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

(gg) Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores profissionais e não poderão ser livremente negociados no mercado, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(hh) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente



a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(ii) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(jj) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(kk) Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(II) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(mm) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar



negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

(nn) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

18.2. Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

18.3. Esta Cláusula contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

18.5. O Coordenador Líder e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e **(ii)** não fazer nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

18.6. Os riscos descritos acima não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI

podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

19.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.6. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado da qual não caiba mais recursos.

19.8. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste instrumento, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver



interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

19.9. Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, 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. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

19.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO E LEI APLICÁVEL

21.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

21.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.3. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 26 de setembro de 2025.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado em 26 de setembro de 2025)

ÉXES SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: Marina Gottschalk de Queiroz
CPF: 101.344.867-73

Nome: Felipe Augusto da Costa
Malta Moreira
CPF: 449.527.258-63

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

Nome: Rafael Casemiro Pinto
CPF: 112.901.697-80



ANEXO I

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CARACTERÍSTICAS DAS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de setembro de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
ÉXES SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 1155, categoria "S2", e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (" <u>Resolução CVM nº 60</u> ") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2748, andar 12, cj. 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
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 das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de Itatiba, na Rua Morungaba, nº 150, Bairro Condomínio Morada Fontes, CEP 13.527-723, inscrita no CNPJ sob o nº 47.219.348/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35239549308.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Hipoteca.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em</i> "					



Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” celebrado nesta data entre a Devedora, a Securitizadora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 55.000 (cinquenta e cinco mil) notas comerciais (“Notas Comerciais”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: “*Ilhas Gregas*”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 165.207 do Ofício do Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.819 (mil e oitocentos e dezenove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de setembro de 2030;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Sobretaxa</u> ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado integralmente na Data de Vencimento,



	conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA EXERCITADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Cronograma de Pagamento dos CRI

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	22/10/2025	SIM	NÃO	0,0000%
2	24/11/2025	SIM	NÃO	0,0000%
3	22/12/2025	SIM	NÃO	0,0000%
4	22/01/2026	SIM	NÃO	0,0000%
5	23/02/2026	SIM	NÃO	0,0000%
6	23/03/2026	SIM	NÃO	0,0000%
7	22/04/2026	SIM	NÃO	0,0000%
8	22/05/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	22/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	22/07/2026	SIM	NÃO	0,0000%
11	24/08/2026	SIM	NÃO	0,0000%
12	22/09/2026	SIM	NÃO	0,0000%
13	22/10/2026	SIM	NÃO	0,0000%
14	23/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
15	22/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
16	22/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
17	22/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
18	22/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
19	22/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
20	24/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
21	22/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
22	22/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%
23	23/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
24	22/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
25	22/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
26	22/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
27	22/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
28	24/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
29	22/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
30	22/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
31	24/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%
32	22/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
33	22/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
34	24/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
35	22/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
36	22/09/2028	SIM	NÃO	0,0000%
37	23/10/2028	SIM	NÃO	0,0000%
38	22/11/2028	SIM	NÃO	0,0000%
39	22/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
40	22/01/2029	SIM	NÃO	0,0000%
41	22/02/2029	SIM	NÃO	0,0000%
42	22/03/2029	SIM	NÃO	0,0000%
43	23/04/2029	SIM	NÃO	0,0000%
44	22/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
45	22/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
46	23/07/2029	SIM	NÃO	0,0000%
47	22/08/2029	SIM	NÃO	0,0000%
48	24/09/2029	SIM	NÃO	0,0000%
49	22/10/2029	SIM	NÃO	0,0000%
50	22/11/2029	SIM	NÃO	0,0000%
51	24/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%
52	22/01/2030	SIM	NÃO	0,0000%
53	22/02/2030	SIM	NÃO	0,0000%
54	22/03/2030	SIM	NÃO	0,0000%
55	22/04/2030	SIM	NÃO	0,0000%
56	22/05/2030	SIM	NÃO	0,0000%
57	24/06/2030	SIM	NÃO	0,0000%
58	22/07/2030	SIM	NÃO	0,0000%
59	22/08/2030	SIM	NÃO	0,0000%
60	23/09/2030	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Declaração da Emissora

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o código 1155, categoria "S2", e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2748, andar 12, cj. 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora e distribuidora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34as (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA** exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelas Contas do Patrimônios Separado e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60 verificou 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores do CRI ("Termo de Securitização");



(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 26 de setembro de 2025.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome:
CPF:
Cargo:



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA EXERCITADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Declaração da Instituição Custodiante

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

sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de estatuto social, por seus representantes legais infra-identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante dos Contratos Imobiliários e das CCI relacionadas no Anexo I ao *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Companhia Provisória de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, firmado em 26 de setembro de 2025 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada acima na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia, as CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do Termo de Securitização. O Termo de Securitização encontra-se custodiado nesta Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

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

São Paulo, 26 de setembro de 2025

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

Nome: Rafael Casemiro Pinto
CPF: 112.901.697-80

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
RG nº: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 2ª
Classe: Única
Emissor: ÉXES SECURITIZADORA S.A.
Quantidade: 55.000
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à B3 e à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

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

São Paulo, 26 de setembro de 2025

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



Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor
CPF: 001.362.577-20



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA EXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período.

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

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

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Bevap Participações S.A. e Central Bioenergética Enervale S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária - Cessão fiduciária sobre (i) a totalidade dos créditos oriundos dos Contratos Cedidos Fiduciariamente descritos no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (ii) todos os direitos de crédito de titularidade da Bioenergética Vale do Paracatú S.A. a serem detidos na Conta Vinculada; e (iii) eventuais Aplicações Financeiras realizadas com os recursos depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Vinculada.

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

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

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

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

DESPESAS FLAT E DESPESAS RECORRENTES

Despesas Flat

Prestador de Serviço	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 16.500,00	0%	R\$ 16.500,00
B3 *	Registro CRI	FLAT	0,029%	R\$ 33.575,00	0%	R\$ 33.575,00
B3 *	Liquidação Financeira	FLAT	0,001%	R\$ 550,00	0%	R\$ 550,00
B3 *	Registro/Depósito CCI	FLAT	0,003%	R\$ 1.650,00	0%	R\$ 1.650,00
B3 *	Custódia CCI	FLAT	0,002%	R\$ 1.100,00	0%	R\$ 1.100,00
ANBIMA	Registro Oferta	FLAT	n/a	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
ANBIMA	Registro Base de Dados	FLAT	0,003968%	R\$ 2.182,40	0,00%	R\$ 2.182,40
ÉXES SECURITIZADORA	Emissão	FLAT	n/a	R\$ 40.000,00	17,78%	R\$ 48.149,96
ÉXES SECURITIZADORA	Taxa Gestão e Admin	FLAT	n/a	R\$ 4.000,00	17,78%	R\$ 4.765,00
ÉXES SECURITIZADORA	Coordenador	FLAT	n/a	R\$ 5.000,00	17,78%	R\$ 5.938,25
Freitas Leite Advogados	Assessor Legal	FLAT	n/a	R\$ 86.000,00	3,65%	R\$ 89.255,91
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	n/a	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.155,17
Oliveira Trust	Implantação do CRI	FLAT	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.822,82
Oliveira Trust	Escriturador/Liquidante do CRI	FLAT	n/a	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.004,43
Oliveira Trust	Escriturador NC	FLAT	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.617,52
Oliveira Trust	Custodiante	FLAT	n/a	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.866,13
Oliveira Trust	Registrador CCI	FLAT	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.617,52
MONITORI	Diagnóstico Inicial de Obra	FLAT	n/a	R\$ 15.000,00	0%	R\$ 15.000,00
ARKE SERVICE	Auditoria Recebíveis	FLAT	n/a	R\$ 11.700,00	0%	R\$ 11.700,00
Estruturador/Originador	Fees Assessoria/Originação	FLAT	Conforme Contrato de Assessoria/Mandato			
Éxes	Reembolso de despesas	FLAT	A confirmar			
Total				R\$ 275.176,40		R\$ 295.566,11

Despesas Recorrentes

Prestador de Serviço	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto	Valor Bruto Anualizado
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	anual	n/a	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17
Oliveira Trust	Escriturador/Liquidante do CRI	anual	n/a	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43	R\$ 9.106,43
Oliveira Trust	Escriturador NC	anual	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust	Custodiante	anual	n/a	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ 7.968,13
Oliveira Trust	Verificação de destinação futura	semestral	n/a	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,93
BLB	Auditoria	anual	n/a	R\$ 3.400,00	6,15%	R\$ 3.622,80	R\$ 3.622,80
Contabilidade	Balancetes e DFs	mensal	n/a	R\$ 350,00	0%	R\$ 350,00	R\$ 4.550,00
ÉXES SECURITIZADORA	Taxa Gestão e Admin	mensal	n/a	R\$ 4.000,00	17,78%	R\$ 4.865,00	R\$ 58.379,96
Itaú Centralizadora	Tarifa manutenção de conta	mensal	n/a	R\$ 79,00	0%	R\$ 79,00	R\$ 948,00
Itaú Arrecadadora	Tarifa manutenção de conta	mensal	n/a	R\$ 79,00	0%	R\$ 79,00	R\$ 948,00
Software Gestão	Software Gestão	mensal	n/a	R\$ 441,69	0%	R\$ 441,69	R\$ 5.300,28
Conta Escrow	Grafeno	mensal	n/a	R\$ 149,00	0%	R\$ 149,00	R\$ 1.788,00
ARKE SERVICE	Serviceer recebíveis	mensal	n/a	R\$ 2.300,00	0%	R\$ 2.300,00	R\$ 27.600,00
MONITORI	Acompanhamento de Obra	mensal	n/a	R\$ 4.500,00	0%	R\$ 4.500,00	R\$ 54.000,00
MONITORI	Agente de pagadoria	mensal	n/a	R\$ 7.000,00	0%	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00
B3 *	Custódia CCI	mensal	0,002%	R\$ 1.100,00	0%	R\$ 1.100,00	R\$ 13.200,00
Total							R\$ 99.186,21

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

TABELA 1 - EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"Ilhas Gregas", conforme incorporação imobiliária descrita no R.8 da matrícula 165.207, do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí/SP	CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Não	R\$ 55.000.000,00	R\$ 3.795.539,04	100%	Não



TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
"Ilhas Gregas", conforme incorporação imobiliária descrita no R.8 da matrícula 165.207, do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí/SP	R\$ 6,724.370,43	R\$ 13.735.205,07	12.280.268,42	R\$ 10.380.558,39	R\$ 10.832.870,30	R\$ 6.174.057,60	R\$ 851.854,10

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

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



O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por seu grupo econômico aplicados nas atividades do setor imobiliário, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2022	R\$ 114.267,87
01 a 12 de 2023	R\$ 1.779.879,93
01 a 12 de 2024	R\$ 7.605.820,65
Total	R\$ 9.499.968,45





ANEXO VII
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 2ª	Série Única
Data de emissão 26/09/2025	Data de vencimento 23/09/2030	Quantidade 55.000	Preço unitário (R\$) R\$ 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 55.000.000,00
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DTM		Classe Única	Lote adicional Não	Início da rentabilidade 1ª integralização
Lastro Nota Comercial	Razão Social da Devedora / Cedente CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA		CNPJ da Devedora / Cedente 47.219.348/0001-38	
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\$ 55.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI; defasagem D-4		Taxa de juros 4,00% aa	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis Dias úteis
Incorporação de juros? Não		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal	Carência p/ pgto de juros – a partir de 22/10/2025	Periodicidade de amortização No vencimento
Dia de pgto da amortização No vencimento		Carência p/ pgto de amortização – a partir de No vencimento	Base para amortização VNA	Segue caderno de fórmulas B3? Não
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor ACOI CONSTRUÇÕES LTDA. OTTO RELA CINTRA DE JESUS OTTO JOSÉ JUNQUEIRA CINTRA DE JESUS IGOR RELA CINTRA DE JESUS LUZIA RELA CINTRA DE JESUS FERNANDA BERTONI RELA CINTRA ANDREZA BERTONI CINTRA CINTRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.			CNPJ do Garantidor 07.844.192/0001-61 270.250.168-02 867.550.808-53 288.193.348-36 150.443.938-43 271.443.248-45 268.250.778-64 23.344.827/0001-18
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor CASTOR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA ACOI CONSTRUÇÕES LTDA. OTTO RELA CINTRA DE JESUS OTTO JOSÉ JUNQUEIRA CINTRA DE JESUS IGOR RELA CINTRA DE JESUS			CNPJ do Garantidor 47.219.348/0001-38 07.844.192/0001-61 270.250.168-02 867.550.808-53 288.193.348-36
Descrição da garantia Aval, Hipoteca, Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária em favor da Securitizadora.				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de emissão	Fórmula de resgate Sim		
Admite amortex?	Amortex a partir de	Fórmula de amortex		



Sim	Data de emissão	Não	
Admite recompra? Não	Recompra a partir de N/A	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio Sim

Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta 160	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding N/A	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores esforços	Forma de integralização A vista em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após 1ª integralização
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não	Rating N/A

Assinado digitalmente por:
BIANCA GALDINO BATISTELA
CPF: 090.766.477-63
Data: 26/09/2025 15:39:30 -03:00



Digitally signed by:
MARINA GOTTSCHALK DE QUEIROZ
CPF: 101.344.867-73
Date: 9/26/2025 3:54:15 PM -03:00



Assinado digitalmente por:
RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 112.901.697-80
Data: 26/09/2025 15:45:15 -03:00



Assinado digitalmente por:
FELIPE AUGUSTO DA COSTA MALTA MOREIRA
CPF: 449.527.258-63
Data: 26/09/2025 15:48:51 -03:00



Esse documento foi assinado por BIANCA GALDINO BATISTELA, RAFAEL CASEMIRO PINTO, FELIPE AUGUSTO DA COSTA MALTA MOREIRA e MARINA GOTTSCHALK DE QUEIROZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/WSEXRH9PF4-YEHN2-G5DQP>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WSEX R-H9PF4-YEHN2-G5DQP

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ BIANCA GALDINO BATISTELA (CPF 090.766.477-63) em 26/09/2025 15:39 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ RAFAEL CASEMIRO PINTO (CPF 112.901.697-80) em 26/09/2025 15:45 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ FELIPE AUGUSTO DA COSTA MALTA MOREIRA (CPF 449.527.258-63) em 26/09/2025 15:48 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ MARINA GOTTSCHALK DE QUEIROZ (CPF 101.344.867-73) em 26/09/2025 15:54 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/WSEX R-H9PF4-YEHN2-G5DQP>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>