



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES
SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.**



ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora
CNPJ nº 55.085.811/0001-24



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

02 de fevereiro de 2026



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 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 CVM sob o código 1155, categoria "S2", e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 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 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 contrato 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 das Classes Sênior, Mezanino e Subordinada da 6ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 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); e **(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.

<u>“Agente de Liquidação”:</u>	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, instituição responsável pelas liquidações financeiras: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;
<u>“Agente de Medição e Monitoramento”:</u>	A MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 11º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-000, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70;
<u>“Agente Fiduciário”:</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	Significa a alienação fiduciária do Imóvel Alvo (conforme abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente”:</u>	Significa a alienação fiduciária da propriedade superveniente dos Imóveis AF Superveniente (conforme abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Significa a alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Amortização Extraordinária Compulsória”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
<u>“ANBIMA”:</u>	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 8501, 21º andar, Pinheiros,



CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;

"Anúncio de Encerramento": Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;

"Assembleia Especial de Investidores dos CRI": Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": Significa a empresa devidamente credenciada perante a CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI;

"B3": Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

"Boletins de Subscrição": Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem, considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;

"CCI": A(s) cédula(s) de crédito imobiliário integral(is), sem garantia real, sob a forma escritural, emitida(s) pela Securitizadora, nos



termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;

" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa, quando em conjunto e indistintamente, a Cessão Fiduciária 01 e a Cessão Fiduciária 02;
" <u>Cessão Fiduciária 01</u> ":	Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente 01, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 01;
" <u>Cessão Fiduciária 02</u> ":	Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente 02, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 02, sujeita, parcialmente à Condição Suspensiva (conforme abaixo definida);
" <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>Código ANBIMA</u> ":	Significa o Código de Ofertas Públicas ANBIMA;
" <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>Código Tributário Nacional</u> ":	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada;
" <u>Compromisso(s) de Investimento</u> ":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelos 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>Condição Suspensiva</u> ":	Significa que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Cessão Fiduciária 02 dos Direitos Creditórios Locação terá a sua eficácia condicionada à quitação integral do CRI Spot, em cujo âmbito foram onerados originalmente em cessão fiduciária à Opea



Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22;

“Condições Precedentes”:

Significa, quando em conjunto, as Condições Precedentes Primeira Liberação e as Condições Precedentes Liberações Subsequentes;

“Condições Precedentes Primeira Liberação”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a primeira liberação de recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora:

- 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 a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;
- b) Registro na JUCEMG das Aprovações Societárias, todas necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- c) Registro do Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- d) Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- e) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente;
- f) Exclusivamente para qualquer liberação de recursos que decorram da integralização dos CRI Sênior, registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- g) Exclusivamente para qualquer liberação de recursos que decorram da integralização dos CRI Sênior, registro, na matrícula dos Imóveis AF Superveniente perante o Registro de Imóveis competente, da alienação fiduciária



objeto do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Fiador 02 e a Opea em 22 de janeiro de 2026 no âmbito do CRI Spot;

- h) Exclusivamente para qualquer liberação de recursos que decorram da integralização dos CRI Sênior, registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- i) Exclusivamente para qualquer liberação de recursos que decorram da integralização dos CRI Mezanino e dos CRI Subordinados, protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- j) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviço necessários para a realização da Emissão, incluindo, Agente de Monitoramento e Agente de Medição e Monitoramento previamente aprovado entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;
- k) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o 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;
- l) 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, a 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 neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

- m) A emissão e subscrição de CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do montante objeto da primeira liberação;
- n) Registro do Termo de Securitização perante a B3; e
- o) 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”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obra à Devedora, mensalmente:

- (i) Atendimento às Condições Precedentes Primeira Liberação;
- (ii) Perfeita formalização de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária CRI Spot (conforme abaixo definido) e ao *Contrato de Prestação de Serviços de Abertura de Conta, Depositário de Recursos e Outras Avenças nº 387930*, celebrado em 27 de junho de 2024 junto à **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35 (“QI_SCD”) no âmbito do CRI Spot (“Contrato de Conta Vinculada”), com a finalidade de refletir o operacional da Cessão Fiduciária 02, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária 02 (conforme abaixo definido);
- (iii) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;



(iv) Registro do Ônus Primário (conforme abaixo definido) na matrícula dos Imóveis AF Superveniente perante o Registro de Imóveis competente;

(v) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(vi) A partir da Primeira Data de Entrega Relatório Medição (conforme abaixo definido), apresentação, pelo Agente de Medição e Monitoramento, de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que não conste apontamento de: (i) atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 7% (sete por cento) e/ou (ii) descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição e Monitoramento na Primeira Data de Entrega Relatório Medição superior a 7% (sete por cento), ressalvado se decorrentes do descumprimento de condições precedentes para integralização ("Atraso de Obras" e "Descasamento entre o Cronograma Físico Financeiro", respectivamente);

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

(viii) Atendimento às Razões Mínimas de Garantia, nos termos da Cláusula 7.10.1 do Termo de Emissão, já considerando, para o cálculo, o valor da Liberação Subsequente em questão;

(ix) Pagamento dos prêmios do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia;

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

"Conta Arrecadadora":

Significa a conta corrente nº 98523-9, agência 393 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341);



<u>"Conta Centralizadora":</u>	Significa a conta corrente nº 98317-6, agência 393 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;
<u>"Conta de Livre Movimentação":</u>	Significa a conta corrente nº 579529568-6, agência 3026, mantida junto à Caixa Econômica Federal (104), de titularidade da Devedora;
<u>"Conta Vinculada CRI Spot":</u>	Significa a conta corrente nº 3770234 - 6, agência 0001 da QI Sociedade de Crédito Direto S.A. (banco n.º 329), de titularidade da Fiadora 02 e de movimentação exclusiva da Securitizadora e da Opea Securitizadora S.A.;
<u>"Contas do Patrimônio Separado":</u>	Significa, quando em conjunto, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora;
<u>"Contador do Patrimônio Separado":</u>	Significa a LINK CONTABILIDADE , contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nesta data;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente":</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Fiadora 02, na qualidade de terceira fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> " a ser celebrado entre a Fiadora 02, Rofel, Paper Moon e PSVGA, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e a anuência da Devedora, nesta data;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária 01":</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ",



a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Cessão Fiduciária 02”:

Significa o *“Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Fiadora 02, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora;

“Contrato de Custódia”:

Significa o *“Contrato de Prestação de Serviços de Agente Custodiante e Registrador”*, a ser celebrado entre a Emissora e o Custodiante, para regular a prestação de serviços de guarda dos documentos comprobatórios, que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários.

“Contrato de Medição e Monitoramento”:

Significa o *“Contrato de Prestação de Serviços”*, a ser celebrado entre a Devedora e o Agente de Medição e Monitoramento, com a interveniência da Securitizadora;

“Contratos de Cessão Fiduciária”:

Significa, quando em conjunto e indistintamente, o Contrato de Cessão Fiduciária 01 e o Contrato de Cessão Fiduciária 02;

“Contratos de Locação”:

Significa os instrumentos de locação descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 02;

“Contratos Imobiliários”:

Significa os contratos imobiliários já formalizados e a serem formalizados entre a Devedora e promitentes adquirentes para a comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento Alvo, que originam e originarão os Créditos Cedidos Fiduciariamente 01 (conforme abaixo definido);

“CPF”:

Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Significa, quando em conjunto e indistintamente, os Créditos Cedidos Fiduciariamente 01 e os Créditos Cedidos Fiduciariamente 02;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente 01”:

Significa a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento Alvo descritos no Contrato de Cessão Fiduciária 01;



“Créditos Cedidos
Fiduciariamente 02”:

Significa, quando em conjunto e indistintamente, os Direitos Creditórios Locação e os Direitos Creditórios Sobejo Mensal;

“Créditos Imobiliários”:

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização;

“CRI Sênior”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Sênior da 6ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, cujo pagamento será priorizado, conforme a Ordem de Pagamentos;

“CRI Mezanino”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Mezanino da 6ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, cujo pagamento será subordinado ao prévio pagamento dos CRI Sênior, conforme a Ordem de Pagamentos;

“CRI Subordinados”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Subordinada da 6ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, cujo pagamento será subordinado ao prévio pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, conforme a Ordem de Pagamentos;



" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelos Garantidores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
" <u>CRI Spot</u> ":	Significa a 282ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A.;
" <u>Cronograma Indicativo</u> ":	O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI a este Termo;
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional;
" <u>CVM</u> ":	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, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
" <u>Data de Integralização</u> ":	Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI ou no prazo estipulado em eventual Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (m);
" <u>Data de Liberação</u> ":	Significa em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição (conforme abaixo definido);
" <u>Data de Entrega Relatório Medição</u> ":	Significa até o dia 15 (quinze) do referido mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil;
" <u>Data de Pagamento</u> " ou " <u>Data de Aniversário</u> ":	Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou 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> ":	Mensalmente, até o 6º (sexto) Dia Útil antes de cada Data de Pagamento da Remuneração;
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	A destinação, 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 construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;
" <u>Devedora</u> ":	PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Uberlândia, na Avenida Professor José Inácio de Souza, nº 1.745, Bairro Brasil, CEP 38.400-732, inscrita no CNPJ sob o nº 54.109.324/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31214916397;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	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;
" <u>Direitos Creditórios Locação</u> ":	Significa a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiadora 02, decorrentes da locação, presente ou futura, de determinados imóveis comerciais, que compreendem o pagamento do preço de locação dos imóveis na forma e prazos estabelecidos nos Contratos de Locação;
" <u>Direitos Creditórios Sobrejo Mensal</u> ":	Significa a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiadora 02 perante a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (" <u>Opea</u> ") no âmbito do CRI Spot, correspondentes aos recursos que tenham sido depositados na Conta Vinculada CRI Spot e que, diante da não verificação pela Opea de inadimplemento em curso, devam ser devolvidos à



Fiadora 02 nos termos da Cláusula 4.4 do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Fiadora 02 e a Opea em 20 de junho de 2024, conforme aditado em 24 de novembro de 2025 (“Contrato de Cessão Fiduciária CRI Spot”);

“Distribuidora”:

A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da RCV 160;

“Documento de Aceitação”:

Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais;

“Documentos da Operação”:

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Instrumento de Dívida; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente; (vii) o Contrato de Medição e Monitoramento; (viii) este Termo de Securitização; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

“Emissão”:

Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;

“Empreendimento Alvo”:

Significa o empreendimento imobiliário descrito no Anexo VI a este Termo;

“Encargos Moratórios”:

Significa, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios e eventuais despesas incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais, os valores equivalentes a **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos



calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA.

A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis, sendo certo que em nenhuma hipótese a Securitizadora poderá se beneficiar de tal prerrogativa para fins de retenção de valores decorrentes de Encargos Moratórios.

"Escritura de Emissão de CCI":

O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"*, celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;

"Escriturador":

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

"Fiadores":

Significa, quando denominados em conjunto, **PISCA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, n.º 4.600, Edifício UBT, 15º andar, Sala 152, Bairro Tibery, CEP 38.405-142, inscrita no CNPJ sob o nº 15.170.545/0001-13, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31209461310, neste ato representada na forma do seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiadora 01"), **PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Carajás, 133, Bairro Altamira, CEP 38.400-076, inscrita no CNPJ sob o nº 11.571.425/0001-77, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31208716250, neste ato representada na forma do seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiadora 02"), **EPT PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, n.º 4.600, Sala 252,



Bairro Tibery, CEP 38.405-142, inscrita no CNPJ sob o nº 48.670.151/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31300151425 ("Fiadora 03"), **PERSA INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Carajás, 133, Bairro Altamira, CEP 38.400-076, inscrita no CNPJ sob o nº 63.131.535/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31217073889 ("Fiadora 04") e **PERSA URBANISMO LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Carajás, 133, Bairro Altamira, CEP 38.400-076, inscrita no CNPJ sob o nº 63.174.455/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31217083051 ("Fiadora 05");

"Fiança":

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Instrumento de Dívida, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a 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 Oitava deste Termo de Securitização;

"Fundo de Obras":

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

"Fundo de Reserva":

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

"Garantias":

Significa, quando denominados em conjunto, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, a Alienação Fiduciária de Quotas, os Seguros, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras



e o Fundo de Reserva;

“Garantidores”:

Significa, quando denominados em conjunto, os Fiadores, a Paper Moon, Rofel e PSVGA;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

Significa, quando denominados em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(b) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Fiador (bem como de respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas), conforme aplicável;

(c) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Fiador (bem como por respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(d) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da



Devedora, de qualquer Fiador e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de afiliadas da Devedora não será considerado como uma Hipótese de Vencimento Antecipado quando esse encerramento ocorrer como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido;

(e) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos;

(f) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora e/ou os Fiadores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);

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

(h) Efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionas à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do respectivo Fiador, conforme aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionas à uma Garantia);

(i) Descumprimento da obrigação de recomposição das Razões Mínimas de Garantia, nos termos deste instrumento;



- (j) Constituição de quaisquer outros ônus ou gravame, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico sobre Garantias, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI relacionados às Garantias, conforme previstos em um Documento da Operação;
- (k) 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 os Imóveis Alienados Fiduciariamente, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Fiador, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (l) caso seja verificado um sinistro total ou parcial no Imóvel que: (i) antes da emissão do “Habite-se” do Empreendimento Alvo, comprometa a continuação das obras do Empreendimento por mais de 30 (trinta) dias; ou (ii) após a emissão do “Habite-se” do Empreendimento Alvo, resulte na impossibilidade da ocupação das unidades;
- (m) Caso haja a desapropriação total ou parcial de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- (n) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora, sem a prévia aprovação da Securitizadora, que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (o) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Fiador, ressalvada a reorganização societária envolvendo o Grupo Econômico da Devedora, atualmente em andamento, conforme descrita nos organogramas previstos no Anexo X ao Termo de Emissão;



(p) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Fiador, sem a prévia aprovação da Securitizadora, ressalvada a reorganização societária envolvendo o Grupo Econômico da Devedora, atualmente em andamento, conforme descrita nos organogramas previstos no Anexo X ao Termo de Emissão;

(q) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, de dispositivo que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação, ressalvada a reorganização societária envolvendo o Grupo Econômico da Devedora, atualmente em andamento, conforme descrita nos organogramas previstos no Anexo X ao Termo de Emissão;

(r) Pagamento pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com o disposto neste instrumento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios), caso a Emitente esteja em descumprimento de qualquer natureza das obrigações aqui estabelecidas;

(s) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Fiador assumidas em um Documento da Operação;

(t) 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;

(u) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Fiador em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;



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

(w) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;

(x) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;

(y) Existência contra a Devedora e/ou contra qualquer Fiador (bem como contra respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada às normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto Federal nº 9.571/2018, direitos dos povos indígenas e quilombolas; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA - Sistema Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Socioambiental"), cujo valor individual ou agregado supere o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), para a Devedora, e R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), para os Fiadores;



(z) Existência contra a Devedora e/ou contra qualquer Fiador (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada a quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem de dinheiro" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal incluindo, mas não se limitando, as Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992), a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act, conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");

(aa) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas, Parte Relacionada e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições);



(bb) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Fiadores, contra respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado às Leis Anticorrupção e/ou à Legislação Socioambiental; e/ou

(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.

“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 de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

(b) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas controladoras ou controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e



aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(c) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou por qualquer Fiador em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) no caso da Devedora e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) no caso dos Fiadores, salvo se comprovado, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(d) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora e/ou por qualquer Fiador, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) no caso da Devedora e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) no caso dos Fiadores, salvo se comprovado, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(e) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito material adverso nas condições econômicas, financeiras, reputacionais e/ou operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores; e/ou (ii) qualquer impacto adverso e material na capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante a Securitizadora e os titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(f) Descumprimento do Valor Mínimo AF Superveniente, nos termos deste instrumento

(g) Caso a Devedora e/ou qualquer Fiador deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;



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

(i) caso haja bloqueio do acesso do Agente de Monitoramento ao sistema de vendas contendo os contratos de venda e compra das unidades e controles de cobrança não sanado no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação do Agente de Monitoramento neste sentido;

(j) caso as Razões Mínimas de Garantia fiquem, por duas Datas de Verificação consecutivas, descumpridas;

(k) Transformação do tipo societário de qualquer Fiador e/ou alteração substancial no objeto social de qualquer Fiador, sem a prévia aprovação da Securitizadora, que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelo respectivo Fiador;

(l) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Fiador, sem a prévia aprovação da Securitizadora;

(m) Resgate ou amortização de quotas ou ações da Devedora e/ou de qualquer Fiador, exceto no âmbito da reorganização societária envolvendo o Grupo Econômico da Devedora, atualmente em andamento, conforme descrita nos organogramas previstos no Anexo X ao Termo de Emissão;

(n) 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, da ocorrência de tais atos;

(o) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Fiador obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

(p) Caso algum Seguro não seja contratado na forma e no prazo exigidos no presente instrumento;

(q) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro;

(r) Caso não seja realizado o endosso do Seguro à Securitizadora, de forma a prever a Securitizadora como a única beneficiária do Seguro, nos prazos aqui previstos;

(s) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

(t) Descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer Fiador (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou



Afiliadas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, cujo valor individual ou agregado supere o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), para a Devedora, e R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), para os Fiadores;

(u) Contratação de qualquer endividamento ou empréstimo pela Devedora sem a prévia autorização dos Titulares dos CRI em sede de assembleia especial de investidores;

(v) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(w) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 7% (sete por cento) com relação ao respectivo Cronograma de Obras, bem como caso (i) ocorra atraso na entrega da obra do Empreendimento em prazo superior a 60 (sessenta) dias em comparação ao cronograma de obra; ou (ii) o Habite-se não seja emitido no prazo de 60 (sessenta) dias após a conclusão da obra do Empreendimento, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) dias em caso de exigências do órgão regulador; e

(x) Constatação pela Securitizadora, com base nos Relatórios de Medição por ela recebidos, a ocorrência de que a evolução física e financeira do Empreendimento possui um descasamento superior a 7% (sete por cento).

" <u>Imóvel Alvo</u> ":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia – MG;
" <u>Imóveis AF Superveniente</u> ":	Significa os imóveis objeto das matrículas nº 23.862, 74.422 e 200.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia – MG;
" <u>Imóveis Alienados Fiduciariamente</u> ":	Significa, quando mencionados em conjunto, o Imóvel Alvo e os Imóveis AF Superveniente;
" <u>Instituição Custodiante</u> " ou " <u>Custodiante</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;



" <u>Instrumento de Dívida</u> ":	Significa o " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Três Séries, para Colocação Privada, da Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais;
" <u>Integralização</u> ":	Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;
" <u>Investidores</u> ":	Os detentores dos CRI;
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	Significa os 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 Títulos públicos Federais atrelados à Taxa SELIC, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, onde poderão ser aplicados pela Emissora os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta Centralizadora;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>JUCEMG</u> ":	Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;
" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;



" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	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;
" <u>Leis Anticorrupção</u> ":	Em conjunto, qualquer 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 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);
" <u>MDA</u> ":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Montante Mínimo</u> ":	O montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI;
" <u>MP 2.200-2</u> ":	Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;
" <u>Notas Comerciais</u> ":	Significa as 53.000 (cinquenta e três mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas em 3 (três) séries, sendo 42.400 (quarenta e dois mil e quatrocentas) notas comerciais da 1ª Série, 4.000 (quatro mil) notas comerciais da 2ª Série e 6.600 (seis mil e seiscentas) notas comerciais da 3ª Série, da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando



o valor total de emissão de R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Notas Comerciais 1ª Série”: Significa as 42.400 (quarenta e dois mil e quatrocentas) Notas Comerciais da 1ª Série, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Notas Comerciais 2ª Série”: Significa as 4.000 (quatro mil) Notas Comerciais da 2ª Série, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Notas Comerciais 3ª Série”: Significa as 6.600 (seis mil e seiscentas) Notas Comerciais da 3ª Série, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Obrigações Garantidas”: Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de 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 Instrumento de Dívida e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, 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 Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;

“Oferta” ou “Oferta Pública”: Os CRI serão objeto de oferta 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 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Ordem de Pagamentos”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Décima Quinta deste Termo de Securitização;

“Paper Moon”: A **PAPER MOON VELAS ARTESANAIS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, 387, Sala 07, Bairro Lídice, CEP 38.400-170, inscrita no CNPJ sob o nº 53.455.779/0001-04, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31214760851;

“Patrimônio Separado”: O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) 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;

“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 dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

“Prêmio”:

Significa prêmio equivalente às porcentagens descritas na tabela abaixo, sempre *pro rata temporis* à data de vencimento prevista, incidente sobre o Saldo Devedor das Notas Comerciais, que será calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.1 (v) abaixo:

Data de Amortização Antecipada e/ou Resgate Antecipado Facultativo	Prêmio
Até 12 meses da Data de Emissão (inclusive);	3% (três por cento) ao ano
A partir de 13 meses da Data de Emissão (inclusive) até 24 meses da Data de Emissão (inclusive);	2% (dois por cento) ao ano
A partir de 25 meses da Data de Emissão (inclusive), até a Data de Vencimento;	1% (um por cento) ao ano

“PSVGA”:

Significa a **PSVGA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada



inscrita no CNPJ sob o nº 59.902.961/0001-34;

“Quotas Alienadas Fiduciariamente”:

Significa a totalidade de quotas de emissão da Devedora, emitidas e a serem emitidas, seja qual for o motivo ou origem, que sejam de titularidade da Fiadora 02, da Paper Moon, da Rofel e da PSVGA;

“Razões Mínimas de Garantia”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 deste Termo;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre as Contas do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;

“Relatório de Medição”:

Significa o relatório de medição do avanço das obras do Empreendimento Alvo, que deverá ser disponibilizado pelo Agente de Medição e Monitoramento à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até a Data de Entrega Relatório Medição;

“Relatório de Monitoramento”:

Significa o relatório contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a adimplência dos Contratos Imobiliários, que deverá ser disponibilizado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 15 (quinze) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil;

“Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA”:

As “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”, de 24 de março de 2025;

“Resgate Antecipado”:

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

“Resolução CMN nº 5.118”:

Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que



dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;

“Resolução CVM nº 17”

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

“Resolução CVM nº 30”:

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

“Resolução CVM nº 60”:

Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

“Resolução CVM nº 81”:

Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;

“Resolução CVM nº 160”

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;

“Resolução CVM nº 194”:

A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;

“Rofel”:

Significa a **ROFEL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 26.299.073/0001-10;

“Securitizadora” ou
“Emissora”:

A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;

“Seguros”:

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

“Sobretaxa”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;

“SRE”:

Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários



da CVM;

“Taxa DI”:

Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, 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>);

“Termo de Securitização” ou “Termo”:

Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

Significa o montante equivalente a 12 (doze) meses de despesas, que será retido na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;

“Valor Inicial do Fundo de Reserva”:

Significa o montante equivalente a 5 (cinco) parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes, que será retido na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Reserva;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

Significa o montante equivalente a, no mínimo, 6 (seis) meses de despesas recorrentes do Patrimônio Separado, reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:

Significa o montante correspondente, no mínimo, a 3 (três) parcelas de Remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino imediatamente subsequentes, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor Nominal Unitário”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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 – DO OBJETO E DOS E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. 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 7 de novembro de 2025, registrada na JUCESP em 11 de novembro de 2025 sob nº 1.384.217/25-3, 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 emitir certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, e debêntures, até o limite global de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), por prazo indeterminado, sendo que, até a presente data, suas emissões, inclusive já considerando os CRA objeto desta Emissão, não atingiram este limite.

2.2. 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.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, de sua titularidade, com valor total equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

2.3.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22, pela Emissora. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela(s) 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 pela(s) CCI, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado:

- (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 no Instrumento de Dívida e 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 no Instrumento de Dívida 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.

2.6. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora. 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 Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Emissão da(s) CCI: Cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido cada CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos



documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.7.1. 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.

2.7.2. Registro da(s) CCI: Cada 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 da data de celebração de eventual 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 respectiva 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 respectiva CCI.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à 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 na Conta Centralizadora, 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.

2.9. Emissão de Novas Notas Comerciais para Vinculação de Novos Créditos Imobiliários à Operação de Securitização. Com a finalidade de sanar descumprimentos em curso, a Devedora deverá emitir nova série de Notas Comerciais, que deverão ser vinculadas a novas séries de CRI Subordinados do mesmo Patrimônio Separado, ("Novas Notas Comerciais") caso receba comunicação da Securitizadora instando-a a tanto ("Comunicação para Emissão de Novas Notas Comerciais"), desde que (i) todas as Notas Comerciais da 3ª Série já tenham sido objeto de integralização, (ii) esteja em curso descumprimento pecuniário das Obrigações Garantidas e/ou descumprimento das Razões Mínimas de Garantia, (iii) a Devedora seja instada a saná-los mediante aporte de recursos próprios na Conta Centralizadora e não o faça no prazo indicado neste instrumento e (iv) os Créditos Cedidos Fiduciariamente 01 e os Créditos Cedidos Fiduciariamente 02 que estejam depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, em conjunto, caso direcionados à amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, dos CRI, sejam insuficientes a sanar os descumprimentos



em curso. O valor total das Novas Notas Comerciais será, em todo caso, limitado ao montante suficiente ao restabelecimento das Razões Mínimas de Garantia e/ou resolução do descumprimento pecuniário em questão.

2.9.1. Nessa hipótese, a Securitizadora subscreverá as Novas Notas Comerciais para que passe a deter novos créditos imobiliários contra a Devedora ("Novos Créditos Imobiliários"), emita nova cédula de crédito imobiliário deles representativa e a vincule ao Patrimônio Separado para emissão novos certificados de recebíveis imobiliários, sendo certo que as Novas Notas Comerciais terão as mesmas características que as Notas Comerciais da 3ª Série emitidas nesta data, exceto pelo prazo de vencimento, tendo em vista que terão Data de Emissão distinta.

2.9.2. Fica, desde já, certo e ajustado que, caso as Notas Comerciais da 3ª Série não tenham sido objeto de integralização total, mas haja Notas Comerciais da 3ª Série disponíveis para integralização em montante insuficiente ao restabelecimento das Razões Mínimas de Garantia e/ou resolução do descumprimento pecuniário, a Securitizadora também terá a prerrogativa descrita nas cláusulas acima, limitada ao montante necessário para a resolução dos descumprimentos.

2.9.3. Na Comunicação para Emissão de Novas Notas Comerciais, deverá ser informado à Devedora o volume de Novas Notas Comerciais cuja emissão será necessária.

2.9.4. Formalização da CCI representativa dos Novos Créditos Imobiliários. Para a subscrição de Novos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, após o recebimento pela Devedora da Comunicação para Emissão de Novas Notas Comerciais, em até 10 (dez) Dias Úteis, sem a necessidade de realização prévia de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, (i) as Partes deverão celebrar aditamento ao Termo de Emissão para formalizar a emissão da série das Novas Notas Comerciais, (ii) a Securitizadora deverá formalizar boletim de subscrição da totalidade das Novas Notas Comerciais e (iii) a Securitizadora e a Instituição Custodiante deverão celebrar aditamento à Escritura de Emissão de CCI com a finalidade de emitir a nova cédula de crédito imobiliário, representativa dos Novos Créditos Imobiliários.

2.9.5. Formalização da Emissão de novos CRI Subordinados vinculados ao Patrimônio Separado. A formalização da vinculação dos Novos Créditos Imobiliários aos CRI Subordinados ocorrerá após o recebimento pela Devedora da Comunicação para Emissão de Novas Notas Comerciais, em até 10 (dez) Dias Úteis, sem a necessidade de realização prévia de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, mediante a celebração de aditamento a este Termo de Securitização, que terá por objeto (i) a alteração do Anexo I a este Termo de Securitização para incluir os Novos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão e as suas respectivas CCI, (ii) a alteração do valor da Emissão, da quantidade de CRI pertencentes à Emissão e da quantidade de séries emitidas; (iii) a inclusão das características de cada nova série vinculada ao Patrimônio Separado, ou seja, da quantidade de CRI Subordinados a serem emitidos, bem como a curva de



amortização e remuneração da nova série; (iv) a inclusão das demais características das novas séries, conforme aplicável; bem como (v) a realização dos demais ajustes que se façam necessários em razão das alterações realizadas acima ("Aditamento ao Termo de Securitização para Emissão de Novos CRI").

2.9.6. Na hipótese acima prevista, a Devedora se obriga, desde já, a integralizar quaisquer novos CRI Subordinados que venham a ser emitidos, ou fazer com que sejam integralizados por algum de seus controladores, seja pessoa física ou pessoa jurídica, pelo Preço de Integralização definido neste Termo de Securitização.

2.9.7. Os recursos que vierem a ser depositados na Conta Centralizadora a título de pagamento do preço de integralização dos CRI Subordinados emitidos nos termos acima serão, necessariamente, direcionados ao Fundo de Obras e, posteriormente, liberados à Devedora nos termos e condições aqui previstos.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

- (a) Emissão:** 6ª;
- (b) Série:** Três Séries;
- (c) Classes:** Sênior, Mezanino e Subordinada
- (d) Quantidade de CRI:** 53.000 (cinquenta e três mil), sendo certo que serão emitidas 42.400 (quarenta e dois mil e quatrocentas) CRI Sênior, 4.000 (quatro mil) CRI Mezanino e 6.600 (seis mil e seiscentas) CRI Subordinado, observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta;
- (e) Valor Global da Emissão:** R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais), sendo certo que o valor total dos CRI Sênior será de R\$ 42.400.000,00 (quarenta e dois milhões e quatrocentos mil reais), o valor total dos CRI Mezanino será de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) e o valor total o valor total dos CRI Subordinado será de R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais), observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta;
- (f) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (g) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente;



(h) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa, 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 ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Sexta deste Termo;

(i) 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;

(j) 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;

(k) Regime Fiduciário: Sim;

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

(m) Data de Emissão: 02 de fevereiro de 2026;

(n) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(o) Prazo de vencimento dos CRI:

CRI Sênior: 1820 (mil oitocentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de janeiro de 2031;

CRI Mezanino: 1820 (mil oitocentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de janeiro de 2031; e

CRI Subordinados: 1820 (mil oitocentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de janeiro de 2031.

(p) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, a Alienação Fiduciária de Quotas, os Seguros, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;



- (q) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (r) **Carência:** conforme indicado no Anexo II a este Termo;
- (s) **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.
- (t) **Subordinação:** os CRI Mezanino estarão subordinados aos CRI Sênior e os CRI Subordinados estarão subordinados aos CRI Sênior e aos CRI Mezanino;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (v) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (w) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios e eventuais despesas incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais, os valores equivalentes a (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA;
- (x) **Forma:** nominativa e escritural;
- (y) **Classificação de Risco:** não há;
- (z) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, 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 do(s) Empreendimento(s) Alvo, em linha com o disposto nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.



Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se nos segmentos “apartamentos ou casas”, conforme descrito nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

(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:

- a) CRI Sênior: BREXSECRI095
- b) CRI Mezanino: BREXSECRI0E9
- c) CRI Subordinados: BREXSECRI0F6

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.

3.3.1. A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso “II”, da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:



- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores da Distribuidora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

3.4.1. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3.4.2. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.5. Plano de Distribuição: A Oferta será conduzida pela Securitizadora conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores dos CRI acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores.

3.5.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securitizadora realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores dos CRI seja equitativo.

3.5.2. A Securitizadora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

3.5.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.5.4. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

3.6. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização de Documento de Aceitação, observado que, em se tratando de Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, a formalização será dispensada.

3.7. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada



por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.9. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI ou do Montante Mínimo, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Securitizadora verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio 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, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.9.1. Os CRI permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

3.10. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Assim, a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo.

3.10.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora declara que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.10.2. Fica expressamente estabelecido que a eventual distribuição parcial dos CRI não



conferirá aos investidores qualquer direito de retratação, considerando o Público-Alvo da Oferta, sendo a Oferta considerada válida e eficaz desde que atingido o respectivo Montante Mínimo.

3.11. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

3.12. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

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

3.13. Formador de Mercado: Não foi contratado formador de mercado.

3.14. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.14.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Distribuidora deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido ao respectivo Investidor na conta corrente de sua respectiva titularidade indicada no respectivo Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.14.2. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver



aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Distribuidora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.14.3. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e a Distribuidora comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

3.15. 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 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

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

4.1.1. Os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração, 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, do Cedente e dos Devedores;
- (c)** optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora, ao Cedente e aos Devedores, conforme o caso e aplicável, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização;
- (d)** 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 nº 60, conforme



elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e

(e) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

4.1.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.

4.1.2.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

4.1.2 Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Distribuidora, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas pela Securitizadora com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

4.1. 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.

4.2. Valor Total da Emissão das Notas Comerciais: O valor a ser integralizado pela subscrição da totalidade das Notas Comerciais, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida, corresponderá ao Valor Total da Emissão.

4.3. Retenções e Descontos do Primeiro Desembolso: A liberação do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais à Devedora será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os valores a seguir descritos:

- (i) o valor equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo VII a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas; e



(iii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

4.3.1. O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora, sendo certo que a recomposição do Fundo de Reserva deverá ser até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e a do Fundo de Despesas, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, corrigido anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, com recursos próprios, em até 3 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

4.4. Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto das Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 4.3. e 4.3.1. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidos em um fundo de obras na Conta Centralizadora ("Fundo de Obras") e serão liberados à Devedora conforme disposto a seguir.

4.4.1. Primeira Liberação de Recursos. A primeira liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora deverá ser realizada pela Securitizadora, em valor correspondente ao montante efetivamente integralizados pelos investidores da Classe Subordinada Mezzanino e Subordinada Junior, mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação.

4.4.2. Liberação de Recursos Subsequentes. A liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obra à Devedora ocorrerá mensalmente, em cada Data de Liberação, 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 de Livre Movimentação, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Liberações Subsequentes.

4.4.2.1. A partir da Data da Primeira Integralização, até a data de conclusão das obras, mensalmente, após a Devedora ter informado as despesas vincendas a Securitizadora procederá com os pagamentos indicados pela Devedora, diretamente a Conta de Livre Movimentação, com os recursos depositados no Fundo de Obras, equivalente ao valor indicado pela Devedora.

4.4.2.2. Na hipótese de ocorrência de qualquer descumprimento das Obrigações Garantidas, pecuniário ou não pecuniário, que não seja sanado nos prazos previstos no



Instrumento de Dívida, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, determinar **(i)** a contratação de agente de pagadoria e **(ii)** a abertura de conta vinculada específica para centralização e execução dos pagamentos relacionados às obras, passando as liberações do Fundo de Obras destinadas ao pagamento de despesas relacionadas às obras do Empreendimento Alvo a serem intermediadas por referido agente, independentemente da necessidade de realização prévia de assembleia especial de Titulares dos CRI.

4.4.2.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, a Devedora deverá enviar ao Agente de Medição e Monitoramento, com cópia à Securitizadora, (i) o Cronograma de Obras do Empreendimento Alvo indicado no Anexo IX ao Instrumento de Dívida, (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 e Monitoramento ("Orçamento").

4.4.2.4. 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.

4.5. 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 VIII ao Instrumento de Dívida e mediante apresentação à Securitizadora e ao Agente de Medição e Monitoramento da 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.

4.5.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser solicitados juntamente com o Relatório de Medição e liberados na Data de Liberação do respectivo mês, desde que a diferença entre a evolução financeira acumulada em relação a evolução física acumulada não seja superior a 7,0% (sete por cento).

4.5.2. 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 envidar os melhores esforços para incluir que os insumos serão direcionados exclusivamente para o Empreendimento Alvo.



4.5.3. 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 recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento Alvo.

4.5.4. Os pagamentos dos serviços e/ou materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia para o Agente de Medição e Monitoramento, dentro de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Destinação dos recursos: A Destinação de Recursos pela Devedora, de acordo com o Cronograma Indicativo.

5.1.2 Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de junho e dezembro, referentes aos semestres imediatamente anteriores, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta Cláusula Quinta, nos termos do Anexo III ao Instrumento de Dívida, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) 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 de julho de 2026.

5.1.3. 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.

5.2. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 5.1 acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos



incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

5.4. 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 Quinta.

5.5. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos 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.

5.6. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a 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 aos Empreendimentos 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.

5.8. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.

5.9. 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.

5.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o 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.

5.11. 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, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

5.12. 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.

5.13. 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 sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

5.14. 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.

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

5.16. Inserção de novos empreendimentos: Durante a vigência das Notas Comerciais e dos CRI,



será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimentos alvo, desde que referida inserção seja aprovada previamente em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o Termo de Emissão, o presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO

6.1 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, na Conta Centralizadora, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

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

6.3 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) correspondente aos valores indicados na tabela descrita na fórmula abaixo ("Sobretaxa"), todos com 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 imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, 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 8 (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:

Série	Spread
1ª Série	5,0000 (cinco inteiros)
2ª Série	6,2500 (seis inteiros e dois mil e quinhentos décimos de milésimo)
3ª Série	5,0000 (cinco 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 $(1 + TD_{ik})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TD_{ik})$, 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 $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ 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 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo;
- (vii) o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II do Termo de Securitização. Cada data de pagamento se dará no segundo dia útil anterior a Data de Pagamento dos CRI; e
- (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.

6.3.1 Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

- (a) Será utilizada, para apuração de " TD_{ik} " em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;
- (b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada,



para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo; e

(d) Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e consequente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.3.3 Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos até a respectiva Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

6.4. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado na respectiva Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo ("Amortização Programada"). A liquidação financeira deverá ocorrer até às 16 horas, mediante crédito dos recursos na Conta Centralizadora.

$$AM_i = VNb \times T A_i$$



em que:

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

VNb = Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

6.5. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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.

6.6. 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.

6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da data de vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

6.8. Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

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

- (i) caso, até a obtenção do "*Habite-se*", seja constatada a existência de recursos que



excedam o Valor Máximo do Fundo de Obras, tais recursos deverão ser direcionados para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 1ª Série e, com isso, dos CRI Sênior na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;

- (ii) caso, até a obtenção do “*Habite-se*” e quitação integral das Notas Comerciais 1ª Série, seja constatada a existência de recursos que excedam o Valor Máximo do Fundo de Obras, tais recursos deverão ser direcionados para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 2ª Série e, com isso, dos CRI Mezanino na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (iii) caso, até a obtenção do “*Habite-se*” e quitação integral das Notas Comerciais 2ª Série, seja constatada a existência de recursos que excedam o Valor Máximo do Fundo de Obras, tais recursos deverão ser direcionados para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 3ª Série e, com isso, dos CRI Sênior na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (iv) caso, após a obtenção do “*Habite-se*”, seja constatada a existência de recursos remanescentes nas Contas do Patrimônio Separado, após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização (“Excedente”) nas Contas do Patrimônio Separado, o Excedente deverá ser direcionado à amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais 1ª Série e, com isso, à Amortização Antecipada Compulsória dos CRI Sênior na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (v) caso, após a obtenção do “*Habite-se*” e após a quitação integral dos CRI Sênior, seja constatada a existência de Excedente nas Contas do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, o Excedente deverá ser direcionado à amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais 2ª Série e, com isso, à Amortização Antecipada Compulsória dos CRI Mezanino na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (vi) caso, após a obtenção do “*Habite-se*” e após a quitação integral dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, seja constatada a existência de Excedente nas Contas do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, o Excedente deverá ser direcionado à amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais 3ª Série e, com isso, à Amortização Antecipada Compulsória dos CRI Subordinado na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;



- (vii) caso, após a obtenção do “Habite-se”, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento das Razões Mínimas de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente nas Contas do Patrimônio Separado em montante suficiente ao restabelecimento das Razões Mínimas de Garantia, caso em que a Devedora deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar a amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, no limite do necessário ao restabelecimento das Razões Mínimas de Garantia; e/ou
- (viii) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de, a partir da data da Primeira Integralização (inclusive), realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, mediante o pagamento parcial do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos do Instrumento de Dívida; (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) do Prêmio (sendo apenas este item (v) denominado “Amortização Antecipada Facultativa”), conforme fórmula abaixo.

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

Sendo que:

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

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

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

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

Sendo que:



" n_R " corresponde à quantidade de eventos financeiros (amortização do principal e/ou pagamento de remuneração) das Notas Comerciais, 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 de principal dos CRI.

7.1.1 A Securitizadora deverá observar as seguintes regras para as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória acima descritas:

- (i) no caso da hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória prevista nos itens (i) e (iv) acima, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Sênior;
- (ii) no caso da hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória prevista nos itens (ii) e (v) acima, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Mezanino;
- (iii) no caso da hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória prevista nos itens (iii) e (vi) acima, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Subordinados;
- (iv) no caso da hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória prevista no item (vii) acima, (a) na hipótese de descumprimento da Razão Mínima de Garantia CRI Sênior, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Sênior, no limite do necessário ao seu restabelecimento e (b) na hipótese de descumprimento da Razão Mínima de Garantia, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Sênior, no limite do necessário ao seu restabelecimento e, se insuficiente para tanto, recairá, também, sobre os CRI Mezanino, no limite do necessário ao seu restabelecimento;
- (v) no caso da hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória prevista no item (viii) acima, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Sênior até a sua integral liquidação, após o que recairá, exclusivamente, sobre os CRI Mezanino até a sua integral liquidação, após o que recairá, exclusivamente, sobre os CRI Subordinados.

7.1.2 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.



7.1.3 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize e o Agente Fiduciário valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário .

7.1.4 O Prêmio não será devido caso a Amortização Antecipada Facultativa seja realizada com recursos próprios da Persa Incorporações Ltda., acima qualificada, e/ou Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda., acima qualificada, desde que comunicado à Securitizadora mediante notificação prévia de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa pretendida, com o mesmo conteúdo descrito acima. Na hipótese de a Amortização Antecipada Facultativa ser realizada com recursos obtidos pela Persa Incorporações Ltda., acima qualificada, e/ou Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda., acima qualificada, mediante financiamento, endividamento e/ou qualquer tipo de empréstimo, será devido o Prêmio.

7.1.5 A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

7.1.6 A Devedora apenas poderá realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais da 2ª Série após a liquidação integral das Notas Comerciais da 1ª Série ou na hipótese de o valor destinado para tanto exceder ao montante necessário para a liquidação integral das Notas Comerciais da 1ª Série. A Devedora apenas poderá realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais da 3ª Série após a liquidação integral das Notas Comerciais da 2ª Série ou na hipótese de o valor destinado para tanto exceder ao montante necessário para a liquidação integral das Notas Comerciais da 2ª Série.

7.1.7 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo, se aplicável.

7.1.8 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e 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.

7.1.9 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos



da B3.

7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"):

- (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais, seja em decorrência da configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Automático, seja em decorrência da deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI reprovando a não declaração de vencimento antecipado, em caso de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, ou ainda, neste último cenário, em caso de não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, nos termos previstos no Instrumento de Dívida;
- (ii) caso, nos termos da Cláusula 6.3.1, (d) acima, não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro;
- (iii) caso, até a obtenção do "*Habite-se*", seja constatada a existência de recursos que excedam o Valor Máximo do Fundo de Obras, tais recursos deverão ser direcionados para resgate antecipado total das Notas Comerciais 1ª Série e, com isso, dos CRI Sênior na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (iv) caso, até a obtenção do "*Habite-se*" e quitação integral das Notas Comerciais 1ª Série, seja constatada a existência de recursos que excedam o Valor Máximo do Fundo de Obras, tais recursos deverão ser direcionados para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 2ª Série e, com isso, dos CRI Mezanino na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (v) caso, até a obtenção do "*Habite-se*" e quitação integral das Notas Comerciais 2ª Série, seja constatada a existência de recursos que excedam o Valor Máximo do Fundo de Obras, tais recursos deverão ser direcionados para resgate antecipado total das Notas Comerciais 3ª Série e, com isso, dos CRI Sênior na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (vi) caso, após a obtenção do "*Habite-se*", seja constatada a existência de Excedente nas Contas do Patrimônio Separado, o Excedente deverá ser direcionado ao resgate total compulsório das Notas Comerciais 1ª Série e, com isso, ao Resgate Total Compulsório dos CRI Sênior na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;
- (vii) caso, após a obtenção do "*Habite-se*" e após a quitação integral dos CRI Sênior, seja



constatada a existência de Excedente nas Contas do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, o Excedente deverá ser direcionado ao resgate total compulsório das Notas Comerciais 2ª Série e, com isso, ao Resgate Total Compulsório dos CRI Mezanino na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;

- (viii) caso, após a obtenção do “Habite-se” e após a quitação integral dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, seja constatada a existência de Excedente nas Contas do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, o Excedente deverá ser direcionado ao resgate total compulsório das Notas Comerciais 3ª Série e, com isso, ao Resgate Total Compulsório dos CRI Subordinado na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente; e/ou
- (ix) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de, a partir da Data de Emissão (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, mediante o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos do Instrumento de Dívida, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso e (iii) do Prêmio, este calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.1, (v) acima (sendo apenas este item (vi) denominado “Resgate Antecipado Facultativo”).

7.2.1. A Securitizadora deverá observar as seguintes regras para as hipóteses de Resgate Antecipado Total acima descritas:

- (i) no caso da hipótese de Resgate Antecipado Total prevista no item (i) acima, recairá sobre a totalidade dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos (conforme abaixo definido);
- (ii) no caso da hipótese de Resgate Antecipado Total prevista no item (iii) acima, recairá sobre a totalidade dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos;
- (iii) no caso da hipótese de Resgate Antecipado Total prevista nos itens (iii) e (vi) acima, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Sênior;
- (iv) no caso da hipótese de Resgate Antecipado Total prevista nos itens (iv) e (vii) acima, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Mezanino;
- (v) no caso da hipótese de Resgate Antecipado Total prevista nos itens (v) e (viii) acima, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Subordinados;



- (vi) no caso da hipótese de Resgate Antecipado Total prevista no item (ix) acima, recairá, exclusivamente, sobre os CRI Sênior até a sua integral liquidação, após o que recairá, exclusivamente, sobre os CRI Mezanino até a sua integral liquidação, após o que recairá, exclusivamente, sobre os CRI Subordinados.

7.2.2. Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

7.2.3. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize e o Agente Fiduciário valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário

7.2.4. O Prêmio não será devido caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado com recursos próprios da Persa Incorporações Ltda., acima qualificada, e/ou Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda., acima qualificada, desde que comunicado à Securitizadora mediante notificação prévia de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo pretendida, com o mesmo conteúdo descrito acima. Na hipótese o Resgate Antecipado Facultativo ser realizado com recursos obtidos pela Persa Incorporações Ltda., acima qualificada, e/ou Persa Empreendimentos Imobiliários Ltda., acima qualificada, mediante financiamento, endividamento e/ou qualquer tipo de empréstimo, será devido o Prêmio.

7.2.5. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

7.2.6. A Devedora apenas poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 2ª Série após a liquidação integral das Notas Comerciais da 1ª Série ou na hipótese de o valor destinado para tanto exceder ao montante necessário para a liquidação integral das Notas Comerciais da 1ª Série. A Devedora apenas poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 3ª Série após a liquidação integral das Notas Comerciais da 2ª Série ou na hipótese de o valor destinado para tanto exceder ao montante necessário para a liquidação integral das Notas Comerciais da 2ª Série.

7.2.7. Na ocorrência do Resgate Antecipado Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

7.2.8. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o



acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

7.2.9. Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

7.2.10. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

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

8.1.1. Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Instrumento de Dívida.

8.1.2. Cessão Fiduciária 01: Nos termos do Contrato Cessão Fiduciária 01, a Devedora constituirá a Cessão Fiduciária 01 sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente 01 em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.2.1. A Devedora fica, desde logo, autorizada a celebrar Contratos Imobiliários, desde que observadas as seguintes condições: (a) o pagamento das parcelas até a entrega da posse da respectiva unidade deve ser, no mínimo, 30% (trinta inteiros por cento) do Contrato Imobiliário e (b) nas chaves e/ou financiamento: no máximo 70% (setenta inteiros por cento) do valor da unidade.

8.1.2.2. As regras acima previstas somente serão aplicadas somente para as comercializações realizadas após a presente data.

8.1.3. Cessão Fiduciária 02: Nos termos do Contrato Cessão Fiduciária 02, a Fiadora 02 constituirá a Cessão Fiduciária 02 sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente 02 em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas, observada a Condição Suspensiva com relação aos Direitos Creditórios Locação.

8.1.3.1. A Securitizadora se declara ciente de que, no caso dos Direitos Creditórios Sobejo



Mensal, há a possibilidade de não haver qualquer transferência para a Conta Arrecadadora caso (i) não sobejem, mensalmente, recursos decorrentes dos Contratos de Locação no âmbito do CRI Spot após o pagamento pela Opea da respectiva cascata de pagamentos e/ou (ii) caso esteja em curso inadimplemento de obrigação pecuniária no âmbito do CRI Spot.

8.1.3.2. Fluxo Mínimo Mensal na Conta Vinculada CRI Spot. Mensalmente, a Securitizadora deverá verificar, na Data de Verificação, se no mês anterior ocorreu o depósito de pelo menos R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) na Conta Vinculada CRI Spot, sob pena de configuração de descumprimento de obrigação não pecuniária.

8.1.3.3. No âmbito da Operação de Securitização, o Agente de Medição e Monitoramento prestará os serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme mais bem descrito nos Contratos de Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Medição e Monitoramento.

8.1.3.4. Nos termos do Contrato de Medição e Monitoramento, o Agente de Medição e Monitoramento deverá, até o dia 15 (quinze) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o Relatório de Monitoramento.

8.1.3.5. A fim de viabilizar a disponibilização do Relatório de Monitoramento acima indicado, a Devedora deverá fornecer ao Agente de Medição e Monitoramento toda a documentação que se faça necessária à confecção de referido documento até o dia 10 (dez) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, conforme indicado no Contrato de Monitoramento.

8.1.4. Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora constituirá, a Alienação Fiduciária de Imóvel sobre o Imóvel Alvo em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.5. Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente: A Fiadora 02 constituirá, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente sobre os Imóveis AF Superveniente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, que deverá ser celebrado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comprovação, à Securitizadora, do registro do Ônus Primário.

8.1.5.1. A partir desta data, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, os Imóveis AF Superveniente deverão, em conjunto, possuir, pelo menos, valor de mercado de R\$ 10.441.000,00 (dez milhões, quatrocentos e quarenta e um mil reais) e valor de venda forçada de R\$ 7.126.000,00 (sete milhões, cento e vinte e seis mil reais) ("Valor Mínimo AF Superveniente").



8.1.5.2. O Valor Mínimo AF Superveniente será apurado pela Securitizadora anualmente, sendo certo que a Securitizadora, a qualquer momento, poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Devedora e/ou à Fiadora 02 a apresentação de laudo de avaliação atualizado, elaborado por uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (iii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.; (v) Dexter Engenharia; (vi) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda; (vii) M2G2 Patrimonial. ("Empresas de Avaliação"). A partir da solicitação da Securitizadora, a Devedora e/ou a Fiadora 02 deverão apresentar o novo laudo de avaliação em até 30 (trinta) dias.

8.1.5.3. Caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo, o descumprimento do Valor Mínimo AF Superveniente, será configurada Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos previstos no Instrumento de Dívida.

8.1.5.4. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora comunicará a Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis para que a Devedora apresente à Securitizadora novos imóveis a serem onerados no âmbito da Emissão, a título de reforço de garantia, acompanhados de (i) parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha que ateste a possibilidade da constituição da nova garantia ora apresentada e (ii) laudo de avaliação elaborado por alguma das Empresas de Avaliação (conforme abaixo definido ("Proposta de Reforço de Garantia")), sendo certo que a Devedora terá o prazo de (a) 5 (cinco) Dias Úteis para apresentar a Proposta de Reforço de Garantia à Securitizadora, e (b) o mesmo prazo previsto para prenotação e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para aperfeiçoar o ônus sobre referidos novos imóveis, sendo o prazo contado a partir da data em que a Proposta de Reforço de Garantia for aprovada em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

8.1.5.5. Para tanto, a Securitizadora deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que for apresentada a Proposta de Reforço de Garantia pela Devedora, a Assembleia Especial de Investidores em questão.

8.1.6. Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiadora 02, a Paper Moon, a Rofel e a PSVGA constituirão a Alienação Fiduciária de Quotas sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.7. Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.3 acima, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento ("Fundo de Reserva").



8.1.7.1. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 4.3.1 acima.

8.1.7.2. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos.

8.1.8. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, conforme Cláusula 4.3 acima, 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 ("Fundo de Despesas").

8.1.8.1. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação, e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 4.3.1 acima.

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

8.1.8.3. 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, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.1.8.4. 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.

8.1.8.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular 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.

8.1.8.6. 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.

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

8.1.9. Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, nos termos da Cláusula 4.4 acima, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e liberados à Devedora nos termos da Cláusula 4.4 acima.

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

8.1.9.2. O valor máximo do Fundo de Obras será equivalente a R\$ 58.165.270,94 (cinquenta e oito milhões, cento e sessenta e cinco mil, duzentos e setenta reais e noventa e quatro centavos) ("Valor Máximo do Fundo de Obras"), podendo ser constituído prioritariamente por recursos decorrentes da integralização dos CRI, assim como eventual sobejo de recebíveis, conforme previsão dada pela cláusula 8.3.1. abaixo.

8.1.10. Seguros: A Devedora se obriga a fazer com que sejam contratados os seguros abaixo descritos ("Seguros"):

- a) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Seguro a ser contratado tendo a Securitizadora como única beneficiária ou endossatária em até 30 (trinta) dias da assinatura do Instrumento de Dívida, em valor não inferior conforme padrão de mercado e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil"), cabendo à Devedora apresentar à Securitizadora a comprovação de solicitação de renovação à seguradora competente em até 30 (trinta) dias previamente ao vencimento da apólice de seguro vigente;
- b) Seguro de Riscos de Engenharia: Seguro a ser contratado tendo a Securitizadora como única beneficiária ou endossatária em até 30 (trinta) dias da assinatura do Instrumento



de Dívida, em valor não inferior a R\$ 54.916.583,38 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e dezesseis mil, quinhentos e oitenta e três reais e trinta e oito 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"), cabendo à Devedora apresentar à Securitizadora a comprovação de solicitação de renovação à seguradora competente em até 30 (trinta) dias previamente ao vencimento da apólice de seguro vigente. 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 e Monitoramento 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 Imóvel ("Seguro de Danos Físicos").

8.1.10.1. 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.

8.1.10.2. 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 e Monitoramento 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.

8.1.10.3. 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.



8.1.10.4. 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.

8.1.10.5. 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 e Monitoramento, 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.

8.1.10.6. 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.

8.1.10.7. 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.

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

8.2. Disposições Comuns às Garantias.

8.2.1. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de 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 conforme previsão deste Termo de Securitização.

8.2.2. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou



dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.5. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.6. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.7. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.8. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora, sendo certo que sempre deverão ser cotados 3 prestadores de serviço, e, dentre eles, deverá ser contratado o que apresentar valor inferior. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de



providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta.

8.3. Razões Mínimas de Garantia. A partir da Primeira Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, na Data de Verificação, a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Monitoramento e nos recursos depositados na Conta Centralizadora, o atendimento às razões mínimas de garantia abaixo descritas, devendo encaminhar ao Agente Fiduciário, mensalmente, o resultado de cada verificação. ("Razões Mínimas de Garantia"):

- "Razão Mínima de Garantia CRI Sênior":

$$ILGsênior = \frac{VP(CIT_{Tl}) + 70\% * (Estoque) + FR + GE_{VF} + Al_{VP}}{SD_{CRI\ sênior} + (RO - FO) * CFsênior} \geq 130\%$$

- "Razão Mínima de Garantia CRI Mezanino":

$$ILGmezanino = \frac{VP(CIT_{Tl}) + 70\% * (Estoque) + FR + GE_{VF} + Al_{VP}}{SD_{CRI\ Sênior\ e\ Mezanino} + (RO - FO) * CFmezanino} \geq 120\% \quad \text{em que,}$$

- (a) "VP": o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, trazidos a valor presente pela taxa aplicável aos Juros Remuneratórios;
- (b) "CIT_{t1}": conforme apurado pelo Agente de Medição e Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário ("Data Base"), o saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que tenham, pelo menos, 1 (uma) parcela paga e, no máximo, parcela(s) 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 deste 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 Medição e Monitoramento, considerando o preço médio de m² da área privativa das 10 (dez) últimas unidades vendidas do Empreendimento Alvo, acrescido dos valores das unidades do Empreendimento Alvo cujos Créditos Cedidos Fiduciariamente não se enquadrarem como Créditos Elegíveis, descontado o valor já pago pelos respectivos adquirentes, considerando-se o valor de corretagem;



- (d) "SD_{CRI Sênior}": significa o Saldo Devedor dos CRI da Classe Sênior integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (e) "SD_{CRI sênior e mezanino}" : Soma do Saldo devedor atualizado do CRI Sênior e CRI Mezanino
- (f) "SD_{CRI}": significa o Saldo Devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (g) "Créditos Elegíveis": significam os Créditos Cedidos Fiduciariamente que: (a) tenha sido feita a auditoria do referido Contrato Imobiliário pelo Agente de Medição e 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;
- (h) "RO": significa o saldo financeiro necessário à conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição e Monitoramento no Relatório de Medição mais recente;
- (i) "FO": significa o saldo depositado no Fundo de Obras na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora;
- (j) "FR": significa o saldo depositado no Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora;
- (k) "GE_{Vf}"= Valor de venda forçada de garantia externa;
- (l) "AL_{VP}" = Valor presente do fluxo dos contratos de aluguel trazidos pela taxa ponderada da Operação;
- (m) "CF_{sênior}" = Coeficiente de Financiamento do CRI Sênior = 80% (oitenta por cento) (volume de exposição ao risco pelos investidores do CRI Sênior); e
- (n) "CF_{mezanino}" = Coeficiente de Financiamento do CRI Mezanino = 87,55% (oitenta e sete inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) (volume da exposição ao risco pelos investidores do CRI Mezanino).

8.3.1. Descumprimento das Razões Mínimas de Garantia: Se, em qualquer Data de Verificação,



após a utilização dos recursos oriundos do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente conforme Ordem de Pagamentos, for constatado o descumprimento das Razões 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 das Razões Mínimas 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 da 1ª Série ou Notas Comerciais da 2ª Série, conforme aplicável nos termos previstos no Instrumento de Dívida, e, consequentemente, dos CRI Sênior ou dos CRI Mezanino, conforme cabível, em valor suficiente para o reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; e

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 da 1ª Série ou Notas Comerciais da 2ª Série, conforme aplicável nos termos previstos no Instrumento de Dívida, com a consequente amortização extraordinária dos CRI Sênior ou dos CRI Mezanino, conforme cabível, no montante suficiente para o reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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 os CRI.

9.2. Contas do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ocorrerá diretamente nas Contas do Patrimônio Separado (à exceção dos Créditos Cedidos Fiduciariamente 02, conforme previsto neste instrumento), para fins de pagamento dos 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 pela(s) CCI, as Garantias, e 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, qual 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(s) 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 pela Conta Centralizadora; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos 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.

9.8. 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.

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

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

9.11. Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: –I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

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 pela(s) CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nas Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos das Contas do Patrimônio Separado



pertencerão com exclusividade à Emissora.

9.12.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

9.12.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://exessecuritizadora.com.br/>), e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

10.2. 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 referirem.

10.3. 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.

10.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** 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; **(ii)** 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; **(iii)** 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 Instrumento de Dívida 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; **(iv)** 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; **(v)** 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 da 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; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** 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; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) 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 Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiv)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil,



acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; **(xiv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

10.5. 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.

10.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis 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 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 pela(s) CCI;
- (e)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f)** os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (h)** concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (j)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Dívida;
- (l)** 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 e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, as Contas do Patrimônio Separado, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (m)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (o)** 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;
- (p)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (q)** assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (r)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (s)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
- (t)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (u)** 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;
- (v)** assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em



conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

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

10.6.1. 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 DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTRADORES DE SERVIÇO

11.1. 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.

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

- (a) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (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) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d) 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 17/21;
- (e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo IX;
- (f) 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;

(g) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(h) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(i) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(j) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;

(k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;



(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(o) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, 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;

(p) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(q) 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 verificará 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 em primeiro leilão do Imóvel Alvo corresponde a R\$ 3.582.000,00 (três



milhões, quinhentos e oitenta e dois mil reais); (ii) segundo convenionados pelas partes no Contrato da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, o valor para venda em primeiro leilão dos Imóveis AF Superveniente corresponde a R\$ 7.126.000 (sete milhões, setecentos e vinte e seis mil reais); (iii) com base nos valores nominais das quotas integralizadas constantes na 3ª Alteração do Contrato Social da Devedora firmado em 17 de março de 2025, as Quotas Alienadas Fiduciariamente, nesta data, correspondem ao valor de R\$ 1.654.714,00, conforme seu valor nominal; e (iv) segundo convenionados pelas partes nos Contratos de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária deverá observar as Razões Mínimas de Garantia que serão verificadas pela Securitizadora, mensalmente, conforme previsto na Cláusula 7.9.1 do Instrumento de Dívida; 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 ou pelos Fiadores 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.

11.3. 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 a Emissora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, 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, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Nona acima;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda 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)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** 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;
- (n)** 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;
- (o)** disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- (p)** 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;
- (q)** fornecer à companhia 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;

(r) 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 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) 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 o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais para os Empreendimentos Alvo, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e

(w) 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 custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.1. 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.

11.4. 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 Quarta.

11.5. 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.

11.6. 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 de 2/3 (dois terços) 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.

11.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.5 e/ou 11.6 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.9. 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.

11.10. 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 assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a 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.

11.11. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, 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.

11.12. 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 Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.13. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a 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 a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado – Insolvência da Securitizadora: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, conforme previsto no artigo 31 da Lei 14.430; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, 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 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

12.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição



da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI 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.

12.3.1. Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

12.3.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI em dação em pagamento, 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 Emissora decorrente dos CRI.

12.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

12.3.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:



- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;
- (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

12.4.2. Liquidação do Patrimônio Separado – Demais hipóteses: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (a) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (b) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou
- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

12.4.3. Os prazos e quóruns para a Assembleia Geral prevista na Cláusula 12.4.2 acima será o previsto na Cláusula Décima Terceira abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à



distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores dos CRI.

13.1.1. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser realizada separadamente, entre os Titulares dos CRI Sênior, os Titulares dos CRI Mezanino ou os Titulares dos CRI Subordinados, ou em conjunto, nos termos abaixo:

(a) a Assembleia Especial de Investidores será realizada separadamente entre as classes, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos de cada uma das classes, tais como alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo, mas não se limitando a (i.1) os juros remuneratórios da respectiva classe, sua forma de cálculo e suas respectivas Datas de Pagamento; (i.2) a amortização programada, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Aniversário; (i.3) a Data de Vencimento da respectiva classe; (i.4) o Valor Nominal Unitário, e demais assuntos específicos a uma determinada classe; e

(b) a Assembleia Especial de Investidores será realizada conjuntamente, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem quaisquer dos assuntos indicados, mas não se limitando, na alínea "(a)" acima, incluindo, mas não se limitando, a (i) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores, (ii) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização, (iii) obrigações do Agente Fiduciário, (iv) a subordinação entre séries e (v) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores.

13.1.2. 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 13.1.3. 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, conforme o caso e previsto neste Termo de Securitização.

13.1.3. 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 de investidores.

13.2. 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.

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 13.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

13.3.1. 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.

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

13.3.3. 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.

13.3.4. 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.

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

13.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º Resolução CVM 60.

13.4. 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.

13.4.1. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará 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.



13.4.2. 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.

13.5. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira e em segunda convocação.

13.6. 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.

13.6.1. 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 a 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 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

13.6.2. 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 informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.6.3. 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.

13.6.4. 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 à 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.

13.6.5. 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.

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

13.8. 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.

13.9. 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.

13.10. 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.

13.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo 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 presentes. 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.



Conforme previsto na Cláusula 12.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

13.12. 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.

13.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

13.15. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral 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 os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de 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 60.



13.16. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e, consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1 Despesas iniciais e recorrentes da Emissão:

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

(ii) remuneração da Securitizadora: (a.i) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, parcelas mensais no valor de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos ("Taxa de Administração"), sendo a primeira em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e, caso este não seja um dia útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será reajustada anualmente atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na falta ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário; (a.ii) Pela emissão dos CRI, será devido o valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) ("Taxa de Emissão"), a ser paga à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI; (a.iii) Pela coordenação dos CRI, será devido o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Coordenação"), a ser paga à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira integralização dos CRI. As remunerações dos itens (a.i) (a.ii) e (a.iii) acima serão acrescidas dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como ISS, PIS, e COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as remunerações, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente. Casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (a) esforços de cobrança e execução de Garantias, (b) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleia Especial de



Investidores, (c) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Oferta; (d) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (e) verificações extraordinárias de lastro, destinação, condições precedentes e garantias; e (f) esforços a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: (i) a título de implantação o Agente Fiduciário dos CRI fará jus a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo que a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento e as demais a serem pagas, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die, 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 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";

- a. por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 15 de julho de 2026 e a segunda em 15 de janeiro de 2027 e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;
- b. 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 das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

- c. Os valores indicados 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;
- d. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
- e. 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 Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, 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 que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;



- f. 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; e
- g. 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.

(iv) 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 pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Será devida, pela prestação de serviços de custodiante da CCI: parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima, e as demais a serem pagas, nos mesmo dia 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, IBS, CBS 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 positiva pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração a ser paga no



prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da Nota Comercial, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da Nota Comercial ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI. Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(v) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: Será devido parcelas anuais no valor de R\$ 13.600,00 (treze mil e seiscentos 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;

(vi) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI: Será devido parcelas anuais no valor de R\$ 14.100,00 (quatorze mil e cem 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;

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

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

(ix) todas as despesas 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;

(x) 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;

(xi) 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, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;



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

(xiii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(xiv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xv) 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 e 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;

(xvi) 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;

(xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a 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;

(xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;

(xx) as Despesas Flat serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI;



(xxi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas no Anexo VII a este Termo; e

(xxii) 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.

14.1.1. A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por Despesas Extraordinárias comprovadamente de responsabilidade da Devedora, que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, desde que prévia e formalmente autorizada pela Devedora, mediante apresentação de documento comprobatório do efetivo pagamento de determinada despesa. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta Centralizadora.

14.1.2. O não reembolso das Despesas Extraordinárias, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

14.1.4. Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante a utilização dos recursos do Fundo de Despesas, e/ou com recursos próprios, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").



14.1.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

14.3. 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 14.1. e 14.2. 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.

14.3.1. 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.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. 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 14.1. 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.

14.4.1. 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.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 14.4. acima, as despesas a 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 da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. 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.

14.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ORDEM DE PAGAMENTOS



15.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos nas Contas do Patrimônio Separado 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) 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;
- (c) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sênior em atraso, se houver;
- (d) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sênior;
- (e) na respectiva Data de Vencimento, pagamento da Amortização Programada dos CRI Sênior;
- (f) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (g) recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (h) na respectiva Data de Vencimento, pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Mezanino;
- (i) na respectiva Data de Vencimento, pagamento da Amortização Programada dos CRI Mezanino;
- (j) até a obtenção do "*Habite-se*", direcionamento dos recursos remanescentes para o Fundo de Obras, limitado ao Valor Máximo do Fundo de Obras;
- (k) até a obtenção do "*Habite-se*", direcionamento dos recursos que excederam o Valor Máximo do Fundo de Obras para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 1ª Série e, com isso, dos CRI Sênior;
- (l) até a obtenção do "*Habite-se*" e quitação integral das Notas Comerciais 1ª Série, direcionamento dos recursos que excederam o Valor Máximo do Fundo de Obras para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 2ª Série e, com isso, dos CRI Mezanino;
- (m) até a obtenção do "*Habite-se*" e quitação integral das Notas Comerciais 2ª Série, direcionamento dos recursos que excederam o Valor Máximo do Fundo de Obras para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 3ª Série e, com isso, dos CRI Sênior;
- (n) após a obtenção do "*Habite-se*", direcionamentos dos recursos remanescentes, inclusive aqueles que houverem sobejado no Fundo de Obras, para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 1ª Série e, com isso, dos CRI Sênior;
- (o) após a obtenção do "*Habite-se*" e quitação integral das Notas Comerciais 1ª Série, direcionamentos dos recursos remanescentes, inclusive aqueles que houverem sobejado no Fundo de Obras, para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 2ª Série e, com isso, dos CRI Mezanino;



(p) após a obtenção do “Habite-se” e quitação integral das Notas Comerciais 1ª Série e das Notas Comerciais 2ª Série, direcionamentos dos recursos remanescentes, inclusive aqueles que houverem sobejado no Fundo de Obras, para a amortização antecipada compulsória ou, se suficiente, resgate antecipado total das Notas Comerciais 3ª Série e, com isso, dos CRI Subordinados;

(q) na respectiva Data de Vencimento, pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados; e

(r) na respectiva Data de Vencimento, pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados.

15.1.1. Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá efetuar aporte direto na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora instando-a a tal providência. Caso a Devedora não aporte os recursos no prazo indicado pela Securitizadora na notificação, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos.

15.1.2. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com as Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. 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

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Av. Rebouças, nº 2748, 12º andar, Pinheiros

CEP 05402-500-060, São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico e Gestão Securitizadora

Telefone: (21) 98167-4687

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

16.2. 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.

16.3. 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 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 Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

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

16.6. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS



INVESTIDORES

17.1. 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.

17.1.1. 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 (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 à 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 e 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, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o 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 à 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 31 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.

17.1.2. 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 29 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 observem 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 à 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).

17.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

17.1.3.1. 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 29 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 à 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.

17.1.3.2. 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 OITAVA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO



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

CLAUSULA 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.

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

19.2 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.

19.3 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.

19.4 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.

19.5 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.



19.6 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.

19.7 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.

19.7.1 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 – RISCOS

20.1 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 nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

(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 às 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 taxas 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, consequentemente, 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 Centralizadora, 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 para 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 horários 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 dos Imóveis Alienados Fiduciariamente,



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 referente à possibilidade de sanções por violação à Resolução CMN nº 5.118: Na hipótese de os órgãos reguladores, especialmente a CVM, entender que o requisito contido no inciso I, "a)" da Resolução CMN nº 5.118 se estende aos outorgantes de garantias reais, há o risco de, não sendo verificado o atendimento aos requisitos previstos na norma, determinar a suspensão ou o cancelamento da Oferta, caso esta ainda não tenha sido encerrada, nos termos da Seção XII da Resolução CVM nº 160, bem como de aplicar penalidades aos participantes envolvidos na Oferta, nos termos da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM nº 45, de 31 de agosto de 2021. Na hipótese de suspensão e cancelamento da Oferta, os Investidores dos CRI poderão ter dificuldades de reinvestimento à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Na hipótese de aplicação de penalidades aos participantes da Oferta, além das consequências disciplinares, administrativas e pecuniárias, pode haver impacto negativo na liquidez dos CRI, implicando dificuldade de renegociação destes no mercado secundário pelos Investidores dos CRI. 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 Garantidores e aos Imóveis Alienados 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) Risco relacionado à Condição Suspensiva: Enquanto não houver a implementação da Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária 02 dos Direitos Creditórios Locação, esta garantia não terá eficácia com relação aos Direitos Creditórios Locação, o que representa impacto negativo sobre a segurança adicional da Cessão Fiduciária 02 perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;



(m) Risco relacionado à existência de passivos fiscais e trabalhistas da Devedora, da Fiadora 02 e da Fiadora 01: Há o risco de que o passivo trabalhista da Devedora e da Fiadora 02, bem como o passivo fiscal da Fiadora 01, comprometam a sua capacidade de honrar as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão, podendo frustrar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Além disso, caso a contingência seja capaz de reduzi-las à insolvência à época da constituição das Garantias que sejam garantias reais, seja configurada fraude contra credores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(n) Risco relacionado a possíveis contingências fiscais da Rofel e da Paper Moon. No âmbito da auditoria jurídica, não foi possível avaliar a existência de contingências fiscais municipais da Paper Moon e de contingências fiscais federais da Rofel. Assim, a depender do patrimônio e da situação de tais Garantidores no momento de constituição das Garantias, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estavam insolventes, ou que pela constituição das Garantias se fizeram insolventes. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(o) Risco relacionado à ausência de registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo. Enquanto não houver a conclusão do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, a Devedora não poderá comercializar as unidades autônomas que o integram, de modo que não haverá fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente 01 nas Contas do Patrimônio Separado e, com isso, os Titulares dos CRI não contarão com quaisquer recursos dessa garantia. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(p) 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 de 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 dos lotes 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;

(q) 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;

(r) 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 a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o 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;

(s) 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 dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia 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;

(t) Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiadores. A Securitizadora não realizou análises ou 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, a 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.

(u) 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;

(v) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI 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;

(w) 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 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;

(x) Risco relacionado à 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 exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(y) 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;

(z) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: 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 titulados 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;



(aa) 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;

(bb) 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;

(cc) 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. 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;

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

(ee) 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, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia 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;

(ff) 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;

(gg) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda dos Empreendimentos 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 Cedidos 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 dos Empreendimentos 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, o 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 os empreendimentos imobiliários da Devedora, (x) condições dos mercados imobiliários locais e 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 de 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;

(hh) Risco relacionado ao aumento da exposição à dívida da Devedora. Caso seja realizada a emissão das Novas Notas Comerciais, existe risco de que as Garantias não deem a segurança jurídica esperada pelos Investidores dos CRI, considerando o aumento da exposição à dívida da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(ii) 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;

(jj) 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;

(kk) 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. Consequentemente, as informações fornecidas no 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;



(II) Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Profissionais e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, 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;

(mm) 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.

(nn) 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;

(oo) 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;

(pp) 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 assum



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.

(qq) 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;

(rr) 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

(ss) 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.

20.2 Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Fiadores e/ou 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, da Devedora e/ou dos Fiadores poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização.

20.3 É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

20.4 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, a



Devedora, os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou os Fiadores, 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, da Devedora e/ou dos Fiadores, 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.

20.5 A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. A Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** 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.

20.6 Os riscos descritos abaixo 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, a Devedora, os Fiadores, os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou à Oferta dos CRI. 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 VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL

22.1 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.

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

22.3 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, 02 de fevereiro de 2026.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior, Mezanino e Subordinada da 6ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda., celebrado em 02 de fevereiro de 2026)

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: Maria Carolina Abrantes Lodi de
Oliveira

CPF: 092.675.697-40



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.

Características da CCI

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 02 de fevereiro de 2026	
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					
PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Uberlândia, na Avenida Professor José Inácio de Souza, nº 1.745, Bairro Brasil, CEP 38.400-732, inscrita no CNPJ sob o nº 54.109.324/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31214916397.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foram constituídas Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Três Séries, para Colocação Privada, da Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Securitizadora e os Fiadores,					

conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 53.000 (cinquenta e três mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais). Esta CCI é representativa, exclusivamente, das 42.400 (quarenta e dois mil e quatrocentas) Notas Comerciais da 1ª Série ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 42.400.000,00 (quarenta e dois milhões e quatrocentos mil reais).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 42.400.000,00 (quarenta e dois milhões e quatrocentos mil reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Empreendimento Piatra a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, estado de Minas Gerais, localizado na Rua Augusto César, nº 426, Lote 06-B, quadra 137, bairro Tabajaras na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.816 (mil oitocentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de janeiro de 2031
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, "over extra-grupo", 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 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo



AMORTIZAÇÃO	desta tabela, 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.

Cronograma de Pagamentos CCI 01

1ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	24/02/2026	SIM	NÃO	0,0000%
2	24/03/2026	SIM	NÃO	0,0000%
3	24/04/2026	SIM	NÃO	0,0000%
4	22/05/2026	SIM	NÃO	0,0000%
5	24/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
6	24/07/2026	SIM	NÃO	0,0000%
7	24/08/2026	SIM	NÃO	0,0000%
8	24/09/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	23/10/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	24/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
11	24/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
12	22/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
13	24/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
14	24/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
15	23/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
16	24/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
17	24/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
18	22/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%
19	24/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
20	23/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
21	22/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
22	24/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
23	23/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
24	24/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
25	23/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
26	23/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
27	24/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%
28	24/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
29	22/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
30	24/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
31	24/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
32	22/09/2028	SIM	NÃO	0,0000%
33	24/10/2028	SIM	NÃO	0,0000%
34	23/11/2028	SIM	NÃO	0,0000%
35	21/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
36	24/01/2029	SIM	NÃO	0,0000%
37	22/02/2029	SIM	NÃO	0,0000%

38	22/03/2029	SIM	NÃO	0,0000%
39	24/04/2029	SIM	NÃO	0,0000%
40	24/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
41	22/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
42	24/07/2029	SIM	NÃO	0,0000%
43	23/08/2029	SIM	NÃO	0,0000%
44	24/09/2029	SIM	NÃO	0,0000%
45	24/10/2029	SIM	NÃO	0,0000%
46	22/11/2029	SIM	NÃO	0,0000%
47	21/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%
48	24/01/2030	SIM	NÃO	0,0000%
49	22/02/2030	SIM	NÃO	0,0000%
50	22/03/2030	SIM	NÃO	0,0000%
51	24/04/2030	SIM	NÃO	0,0000%
52	23/05/2030	SIM	NÃO	0,0000%
53	24/06/2030	SIM	NÃO	0,0000%
54	24/07/2030	SIM	NÃO	0,0000%
55	22/08/2030	SIM	NÃO	0,0000%
56	24/09/2030	SIM	NÃO	0,0000%
57	24/10/2030	SIM	NÃO	0,0000%
58	22/11/2030	SIM	NÃO	0,0000%
59	23/12/2030	SIM	NÃO	0,0000%
60	23/01/2031	SIM	SIM	100,0000%

A tabela acima não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, restringir ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos do Termo de Emissão. Na eventual hipótese de conflito entre as informações dispostas na tabela acima e as dispostas no Termo de Emissão, prevalecerão os termos e condições do Termo de Emissão.



CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 02 de fevereiro de 2026	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	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 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					
PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Uberlândia, na Avenida Professor José Inácio de Souza, nº 1.745, Bairro Brasil, CEP 38.400-732, inscrita no CNPJ sob o nº 54.109.324/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31214916397.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foram constituídas Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Três Séries, para Colocação Privada, da Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Securitizadora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 53.000 (cinquenta e três mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais). Esta CCI é representativa, exclusivamente, das 4.000 (quatro mil) Notas Comerciais da 2ª Série (" <u>Notas Comerciais</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Empreendimento Piatra a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia,					



estado de Minas Gerais, localizado na Rua Augusto César, nº 426, Lote 06-B, quadra 137, bairro Tabajaras na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.816 (mil oitocentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de janeiro de 2031
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 da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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 e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais serão pagos e 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.

Cronograma de Pagamentos CCI 02

2ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	24/02/2026	SIM	NÃO	0,0000%
2	24/03/2026	SIM	NÃO	0,0000%
3	24/04/2026	SIM	NÃO	0,0000%
4	22/05/2026	SIM	NÃO	0,0000%
5	24/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
6	24/07/2026	SIM	NÃO	0,0000%
7	24/08/2026	SIM	NÃO	0,0000%
8	24/09/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	23/10/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	24/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
11	24/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
12	22/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
13	24/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
14	24/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
15	23/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
16	24/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
17	24/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
18	22/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%
19	24/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
20	23/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
21	22/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
22	24/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
23	23/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
24	24/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
25	23/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
26	23/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
27	24/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%
28	24/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
29	22/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
30	24/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
31	24/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
32	22/09/2028	SIM	NÃO	0,0000%
33	24/10/2028	SIM	NÃO	0,0000%
34	23/11/2028	SIM	NÃO	0,0000%
35	21/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
36	24/01/2029	SIM	NÃO	0,0000%
37	22/02/2029	SIM	NÃO	0,0000%

38	22/03/2029	SIM	NÃO	0,0000%
39	24/04/2029	SIM	NÃO	0,0000%
40	24/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
41	22/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
42	24/07/2029	SIM	NÃO	0,0000%
43	23/08/2029	SIM	NÃO	0,0000%
44	24/09/2029	SIM	NÃO	0,0000%
45	24/10/2029	SIM	NÃO	0,0000%
46	22/11/2029	SIM	NÃO	0,0000%
47	21/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%
48	24/01/2030	SIM	NÃO	0,0000%
49	22/02/2030	SIM	NÃO	0,0000%
50	22/03/2030	SIM	NÃO	0,0000%
51	24/04/2030	SIM	NÃO	0,0000%
52	23/05/2030	SIM	NÃO	0,0000%
53	24/06/2030	SIM	NÃO	0,0000%
54	24/07/2030	SIM	NÃO	0,0000%
55	22/08/2030	SIM	NÃO	0,0000%
56	24/09/2030	SIM	NÃO	0,0000%
57	24/10/2030	SIM	NÃO	0,0000%
58	22/11/2030	SIM	NÃO	0,0000%
59	23/12/2030	SIM	NÃO	0,0000%
60	23/01/2031	SIM	SIM	100,0000%

A tabela acima não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, restringir ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos do Termo de Emissão. Na eventual hipótese de conflito entre as informações dispostas na tabela acima e as dispostas no Termo de Emissão, prevalecerão os termos e condições do Termo de Emissão.



CCI 03

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 02 de fevereiro de 2026	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	03	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 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					
PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Uberlândia, na Avenida Professor José Inácio de Souza, nº 1.745, Bairro Brasil, CEP 38.400-732, inscrita no CNPJ sob o nº 54.109.324/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31214916397.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foram constituídas Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Três Séries, para Colocação Privada, da Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Securitizadora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 53.000 (cinquenta e três mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais). Esta CCI é representativa, exclusivamente, das 6.600 (seis mil e seiscentas) Notas Comerciais da 2ª Série (" <u>Notas Comerciais</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Empreendimento Piatra a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia,					



estado de Minas Gerais, localizado na Rua Augusto César, nº 426, Lote 06-B, quadra 137, bairro Tabajaras na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.816 (mil oitocentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de janeiro de 2031
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 da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 5,00% (cinco 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 e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais serão pagos e 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.



Cronograma de Pagamentos CCI 03

3ª Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	23/01/2031	SIM	SIM	100,0000%

A tabela acima não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, restringir ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos do Termo de Emissão. Na eventual hipótese de conflito entre as informações dispostas na tabela acima e as dispostas no Termo de Emissão, prevalecerão os termos e condições do Termo de Emissão.

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI Sênior

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

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
28	26/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
29	26/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
30	26/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
31	28/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
32	26/09/2028	SIM	NÃO	0,0000%
33	26/10/2028	SIM	NÃO	0,0000%
34	27/11/2028	SIM	NÃO	0,0000%
35	26/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
36	26/01/2029	SIM	NÃO	0,0000%
37	26/02/2029	SIM	NÃO	0,0000%
38	26/03/2029	SIM	NÃO	0,0000%
39	26/04/2029	SIM	NÃO	0,0000%
40	28/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
41	26/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
42	26/07/2029	SIM	NÃO	0,0000%
43	27/08/2029	SIM	NÃO	0,0000%
44	26/09/2029	SIM	NÃO	0,0000%
45	26/10/2029	SIM	NÃO	0,0000%
46	26/11/2029	SIM	NÃO	0,0000%
47	26/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%
48	28/01/2030	SIM	NÃO	0,0000%
49	26/02/2030	SIM	NÃO	0,0000%
50	26/03/2030	SIM	NÃO	0,0000%
51	26/04/2030	SIM	NÃO	0,0000%
52	27/05/2030	SIM	NÃO	0,0000%
53	26/06/2030	SIM	NÃO	0,0000%
54	26/07/2030	SIM	NÃO	0,0000%
55	26/08/2030	SIM	NÃO	0,0000%
56	26/09/2030	SIM	NÃO	0,0000%
57	28/10/2030	SIM	NÃO	0,0000%
58	26/11/2030	SIM	NÃO	0,0000%
59	26/12/2030	SIM	NÃO	0,0000%
60	27/01/2031	SIM	SIM	100,0000%

CRI Mezanino

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	26/02/2026	SIM	NÃO	0,0000%
2	26/03/2026	SIM	NÃO	0,0000%
3	28/04/2026	SIM	NÃO	0,0000%
4	26/05/2026	SIM	NÃO	0,0000%
5	26/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
6	28/07/2026	SIM	NÃO	0,0000%
7	26/08/2026	SIM	NÃO	0,0000%
8	28/09/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	27/10/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	26/11/2026	SIM	NÃO	0,0000%
11	29/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
12	26/01/2027	SIM	NÃO	0,0000%
13	26/02/2027	SIM	NÃO	0,0000%
14	29/03/2027	SIM	NÃO	0,0000%
15	27/04/2027	SIM	NÃO	0,0000%
16	26/05/2027	SIM	NÃO	0,0000%
17	28/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
18	26/07/2027	SIM	NÃO	0,0000%
19	26/08/2027	SIM	NÃO	0,0000%
20	27/09/2027	SIM	NÃO	0,0000%
21	26/10/2027	SIM	NÃO	0,0000%
22	26/11/2027	SIM	NÃO	0,0000%
23	27/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
24	26/01/2028	SIM	NÃO	0,0000%
25	25/02/2028	SIM	NÃO	0,0000%
26	27/03/2028	SIM	NÃO	0,0000%
27	26/04/2028	SIM	NÃO	0,0000%
28	26/05/2028	SIM	NÃO	0,0000%
29	26/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
30	26/07/2028	SIM	NÃO	0,0000%
31	28/08/2028	SIM	NÃO	0,0000%
32	26/09/2028	SIM	NÃO	0,0000%
33	26/10/2028	SIM	NÃO	0,0000%
34	27/11/2028	SIM	NÃO	0,0000%
35	26/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
36	26/01/2029	SIM	NÃO	0,0000%
37	26/02/2029	SIM	NÃO	0,0000%
38	26/03/2029	SIM	NÃO	0,0000%

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
39	26/04/2029	SIM	NÃO	0,0000%
40	28/05/2029	SIM	NÃO	0,0000%
41	26/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
42	26/07/2029	SIM	NÃO	0,0000%
43	27/08/2029	SIM	NÃO	0,0000%
44	26/09/2029	SIM	NÃO	0,0000%
45	26/10/2029	SIM	NÃO	0,0000%
46	26/11/2029	SIM	NÃO	0,0000%
47	26/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%
48	28/01/2030	SIM	NÃO	0,0000%
49	26/02/2030	SIM	NÃO	0,0000%
50	26/03/2030	SIM	NÃO	0,0000%
51	26/04/2030	SIM	NÃO	0,0000%
52	27/05/2030	SIM	NÃO	0,0000%
53	26/06/2030	SIM	NÃO	0,0000%
54	26/07/2030	SIM	NÃO	0,0000%
55	26/08/2030	SIM	NÃO	0,0000%
56	26/09/2030	SIM	NÃO	0,0000%
57	28/10/2030	SIM	NÃO	0,0000%
58	26/11/2030	SIM	NÃO	0,0000%
59	26/12/2030	SIM	NÃO	0,0000%
60	27/01/2031	SIM	SIM	100,0000%

CRI Subordinado

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	27/01/2031	SIM	SIM	100,0000%



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 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, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 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"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior, Mezanino e Subordinada de sua 6ª 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.**, 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, 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 das Classes Sênior, Mezanino e Subordinada da sua 6ª 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 pela(s) CCI, pelas Garantias, pelas Contas do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes das 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 das Classes Sênior, Mezanino e Subordinada da 6ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**



MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de 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, 02 de fevereiro de 2026.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marina Gottschalk de Queiroz

CPF: 101.344.867-73

Nome: Felipe Augusto da Costa

Malta Moreira

CPF: 449.527.258-63



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 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 seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas 3 (três) CCI pela **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 ("Emissora" ou "Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior, Mezanino e Subordinada de 6ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior, Mezanino e Subordinada da 6ª Emissão da Éxes Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Persa Empreendimentos Imobiliários 06 SPE Ltda.*, firmado em 02 de fevereiro de 2026 entre a Emissora e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"). O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados 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 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, 02 de fevereiro de 2026



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

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de
Oliveira

CPF: 092.675.697-40



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 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 do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 6ª
Classes: Sênior, Mezanino e Subordinada
Emissor: Éxes Securitizadora S.A.
Quantidade: 53.000
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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, 02 de fevereiro de 2026.



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 DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.

TABELA 1 – EMPREENDIMENTOS 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?
Empreendimento Piatra a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia – MG	A Devedora.	Não	R\$ 53.000.000,00	100%	N/A	Não



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.

TABELA 2 – CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AOS EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimento Alvo	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
	2026	2026	2027	2027	2028	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Empreendimento Piatra a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 277.032 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia – MG	7.050.431,04	6.631.664,38	9.058.454,14	15.047.614,63	11.515.890,37	5.944.329,90

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 das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação



desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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



ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.

DESPESAS DA EMISSÃO

Despesas Flat



Prestador de Serviço	Descrição	Tipo	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
B3 CETIP *	Registro CRI	Flat	0,029%	R\$ 42.083,82	0%	R\$ 42.083,82
B3 CETIP *	Liquidação Financeira	Flat	0,001%	R\$ 530,00	0%	R\$ 530,00
B3 CETIP *	Registro/Depósito CCI	Flat	0,0010%	R\$ 530,00	0%	R\$ 530,00
B3 CETIP *	Custódia CCI	Flat	0,0011%	R\$ 583,00	0%	R\$ 583,00
ANBIMA	Registro Oferta - I. Prof	Flat	0,002778%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
ANBIMA	Registro Base de Dados	Flat	0,003968%	R\$ 2.103,04	0,00%	R\$ 2.103,04
Éxes Securitizadora	Emissão	Flat	n/a	R\$ 45.000,00	12,15%	R\$ 51.223,68
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	Flat	n/a	R\$ 5.500,00	12,15%	R\$ 6.260,67
Éxes Securitizadora	Coordenador	Flat	n/a	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04
Freitas Leite Advogados	Assessor Legal	Flat	n/a	R\$ 100.000,00	3,65%	R\$ 103.788,27
Oliveira Trust	Implantação	Flat	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust	Escriturador/Liquidante CRI	Flat	n/a	R\$ 14.100,00	12,15%	R\$ 16.050,09
Oliveira Trust	Escriturador NC	Flat	n/a	R\$ 13.600,00	12,15%	R\$ 15.480,93
Oliveira Trust	Custodiante	Flat	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust	Registrador CCI	Flat	n/a	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Flat	n/a	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Monitori	Diagnóstico Inicial de Obra	Flat	n/a	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00
Monitori	Medição inicial	Flat	n/a	R\$ 2.800,00	0,00%	R\$ 2.800,00
Monitori	Auditoria Recebíveis	Flat	n/a	R\$ 4.200,00	0,00%	R\$ 4.200,00
Éxes Assessoria	Fee Assessoria/Estruturação	Flat	Conforme Contrato de Assessoria/Mandato			
Ghia	Fee Assessoria/Estruturação	Flat	Conforme Contrato de Assessoria/Mandato			
Registros	Cartório	Flat	A serem confirmados			
Éxes Assessoria	Reembolso de despesas	Flat	A serem confirmadas			
Total				R\$ 298.948,86		R\$ 319.499,57



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\$ 14.100,00	12,15%	R\$ 16.050,09	R\$ 16.050,09
Oliveira Trust	Escriturador NC	anual	n/a	R\$ 13.600,00	12,15%	R\$ 15.480,93	R\$ 15.480,93
Oliveira Trust	Custodiante	anual	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust	Verificação de destinação futura	semestral	n/a	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,93
BLB	Auditoria	anual	n/a	R\$ 3.400,00	6,15%	R\$ 3.622,80	R\$ 3.622,80
Contabilidade	Balancetes e DFs	mensal	n/a	R\$ 350,00	0%	R\$ 350,00	R\$ 4.550,00
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	mensal	n/a	R\$ 5.500,00	12,15%	R\$ 6.260,67	R\$ 75.128,06
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\$ 1.325,07	0%	R\$ 1.325,07	R\$ 15.900,84
Monitori	Acompanhamento de Obra	mensal	n/a	R\$ 2.800,00	0%	R\$ 2.800,00	R\$ 33.600,00
Monitori	Servicer recebíveis	mensal	n/a	R\$ 4.200,00	0%	R\$ 4.200,00	R\$ 50.400,00
Qitech	Tarifa de Manutenção de Conta Vinculada	mensal	n/a	R\$ 1.000,00	0%	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00
B3 *	Custódia CCI	mensal	0,0011%	R\$ 583,00	0%	R\$ 583,00	R\$ 6.996,00
Total							R\$ 264.537,64

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 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: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 23/09/2030	
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) Fiança - Fiança cedida por: (a) Acoi Construções Ltda.; (b) Cintra Administração e Participações Ltda.; (c) Otto José Junqueira Cintra de Jesus; (d) Otto Rela Cintra de Jesus; (e) Igor Rela Cintra de Jesus; (f) Luzia Rela Cintra de Jesus; (g) Fernanda Bertoni Rela Cintra; e (h) Andreza Bertoni Cintra; (ii) Hipoteca - Hipoteca de 1º Grau sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 165.207 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá/SP; (iii) Fundo de Obras - Fundo cujos recursos serão destinados à conclusão das obras dos Empreendimento Ilhas Gregas; (iv) Fundo de Reserva - Fundo 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 Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas - Fundo 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 Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Acoi Construções Ltda, com 9.997 quotas (99,97%); Otto Rela Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); Otto José Junqueira Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); e Igor Rela Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre o imóvel registrado sobre matrícula de nº 165.207 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá/SP; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) Cessão fiduciária sobre dos direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de unidades integrantes do Empreendimento Ilhas Gregas, celebrado entre a Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; e (b) promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades em estoque integrantes do Empreendimento Ilhas Gregas, a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário; e (2) das futuras vendas das unidades que venham a ser objeto de distrato.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 20/09/2029	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque; iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas; iv) Alienação Fiduciária de Quotas; v) Cessão Fiduciária; vi) Fundo de Reserva; vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) as quotas de emissão da Primus Park, representativas de 60% do seu capital social, detidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda; e (b) todas as quotas (1) oriundas da subscrição de novas quotas representativas do capital social da Primus Park; e (2) de emissão da Primus Park recebidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula de nº 376.724 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do imóvel de titularidade da Primus Park. Os Direitos Creditórios serão depositados na conta corrente de titularidade da Éxes Securitizadora nº 98517-1, agência nº 0393, junto ao Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Aval: Aval cedido por: (a) Carlos Luciano Martins Ribeiro; (ii) Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva; (c) Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; (d) Lótus Participações Ltda.; (e) Libélula Participações Ltda.; (f) Mont Blanc Participações Ltda.; (g) Martins Ribeiro Participações Ltda. Em Recuperação Judicial; (h) Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (i) Montreal - Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.; e (j) Mega Moda Hotel Ltda.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque; iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas; iv) Alienação Fiduciária de Quotas; v) Cessão Fiduciária; vi) Fundo de Reserva; vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.800.000,00	Quantidade de ativos: 13800
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) as quotas de emissão da Primus Park, representativas de 60% do seu capital social, detidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda; e (b) todas as quotas (1) oriundas da subscrição de novas quotas representativas do capital social da Primus Park; e (2) de emissão da Primus Park recebidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula de nº 376.724 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do imóvel de titularidade da Primus Park. Os Direitos Creditórios serão depositados na conta corrente de titularidade da Éxes Securitizadora nº 98517-1, agência nº 0393, junto ao Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Aval: Aval cedido por: (a) Carlos Luciano Martins Ribeiro; (ii) Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva; (c) Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; (d) Lótus Participações Ltda.; (e) Libélula Participações Ltda.; (f) Mont Blanc Participações Ltda.; (g) Martins Ribeiro Participações Ltda. Em Recuperação Judicial; (h) Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (i) Montreal - Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.; e (j) Mega Moda Hotel Ltda.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000.000,00	Quantidade de ativos: 2500000
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Estrangeira prestada pela BTG MB INVESTMENTS L.P.	

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

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Bevap Participações S.A. e Central Bioenergética Enervale S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária - Cessão fiduciária sobre (i) a totalidade dos créditos oriundos dos Contratos Cedidos	



Fiduciariamente descritos no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (ii) todos os direitos de crédito de titularidade da Bioenergética Vale do Paracatú S.A. a serem detidos na Conta Vinculada; e (iii) eventuais Aplicações Financeiras realizadas com os recursos depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Vinculada.

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

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

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 268.000.000,00	Quantidade de ativos: 268000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: 110% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) André Candido de Paulo; e (b) Aquila Ferrum Participações Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Soqueiras - Alienação fiduciária sobre as Soqueiras de Cana-de-Açúcar plantadas indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Soqueiras; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da ACP Bioenergia Ltda., decorrentes do "Contrato de Compra e Venda de Cana-de-Açúcar - Nº 001/2018", celebrado entre a ACP Bioenergia Ltda. e a Atvos Bioenergia Conquista do Pontal S.A.; (b) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da ACP Bioenergia Ltda. depositados na Conta Vinculada, conta corrente de nº 018297796, agência nº 0001 do Banco BTG Pactual S.A.; (c) a titularidade da Conta Vinculada; e (d) a totalidade dos créditos de titularidade da ACP Bioenergia Ltda. contra o Banco BTG Pactual S.A., decorrentes de aplicações financeiras dos valores depositados na Conta Vinculada.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	



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



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR, MEZANINO E SUBORDINADA DA 6ª EMISSÃO DA ÉXES SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.

Formulário da 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 6	Série 1ª Série da Classe Sênior 1 Série da Classe Mezanino 1 Série da Classe Subordinada
Data de emissão 30/01/2026	Data de vencimento 27/01/2031	Quantidade 53.000	Preço unitário (R\$) R\$ 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 53.000.000,00
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM		Classe Sênior Mezanino Subordinada	Lote adicional N/A	Início da rentabilidade 1ª integralização
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 06 SPE LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 54.109.324/0001-91	
Devedor é cia aberta? N/A	Devedor é EGEM ou EFRF? N/A	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado		Devedor divulgou DF? N/A
Regime Fiduciário Sim		Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 53.000	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI; 2.D.U.		Taxa de juros DI + 5% para Classe Sênior e para a Classe Subordinada DI + 6,25 para a Classe Mezanino	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis Dias úteis
Incorporação de juros? Não		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, para as Classes Sênior e Mezanino No vencimento, para a Classe Subordinada	Carência p/ pgto de juros – a partir de Sim, para a Classe Subordinada – na Data de Vencimento	Periodicidade de amortização Mensal, para as Classes Sênior e Mezanino No vencimento, para a Classe Subordinada



Dia de pgto da amortização		Carência p/ pgto de amortização – a partir de Sim, para a Classe Subordinada – na Data de Vencimento		Base para amortização	Segue caderno de fórmulas B3? Não
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor PISCA PARTICIPAÇÕES LTDA. PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EPT PARTICIPAÇÕES S.A. PERSA INCORPORAÇÕES LTDA PERSA URBANISMO LTDA.				CNPJ do Garantidor 15.170.545/0001-13 11.571.425/0001-77 48.670.151/0001-83 63.131.535/0001-11 63.174.455/0001-43
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor PAPER MOON VELAS ARTESANAIS LTDA. PSVGA PARTICIPAÇÕES LTDA. PERSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.				CNPJ do Garantidor 53.455.779/0001-04 59.902.961/0001-34 11.571.425/0001-77
Descrição da garantia Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, a Alienação Fiduciária de Quotas					
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de Data de Emissão		Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de Emissão		Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de		Cláusula de vcto antecipado? Sim		Previsão de pagamento de prêmio SIM
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta 160	Público da oferta	Bookbuilding N/A		Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores esforços	Forma de integraliza ção A vista em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não		Data de início de negociação
Título sustentável Não	Certificad o por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não		Rating N/A