

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 36ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA
SECURITIZADORA S.A. EM QUE ATUA COMO DEVEDORA A SOCIEDADE
EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

celebrado entre

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

como Emissora

e

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

Como Agente Fiduciário

15 de setembro de 2023.

SUMÁRIO

<i>I. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO</i>	<i>6</i>
<i>II. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO</i>	<i>6</i>
<i>III. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.....</i>	<i>9</i>
<i>IV. REGIME FIDUCIÁRIO.....</i>	<i>21</i>
<i>V. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO</i>	<i>21</i>
<i>VI. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</i>	<i>22</i>
<i>VII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES</i>	<i>24</i>
<i>VIII. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO.....</i>	<i>27</i>
<i>IX. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO.....</i>	<i>30</i>
<i>X. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA</i>	<i>33</i>
<i>XI. ENCARGOS MORATÓRIOS</i>	<i>33</i>
<i>XII. ORDEM DE PAGAMENTOS.....</i>	<i>34</i>
<i>XIII. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA</i>	<i>34</i>
<i>XIV. RECOMPRA FACULTATIVA VOLUNTÁRIA; PRÊMIO DE RECOMPRA</i>	<i>35</i>
<i>XV. RECOMPRA COMPULSÓRIA</i>	<i>36</i>
<i>XVI. VALOR DE RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</i>	<i>37</i>
<i>XVII. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES.....</i>	<i>37</i>
<i>XVIII. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....</i>	<i>41</i>
<i>XIX. RENDIMENTOS FINANCEIROS DO PATRIMÔNIO SEPARADO ...</i>	<i>44</i>
<i>XX. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</i>	<i>44</i>
<i>XXI. GARANTIAS DOS CRI E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</i>	<i>47</i>
<i>XXII. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA</i>	<i>52</i>
<i>XXIII. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA</i>	<i>53</i>
<i>XXIV. SUBSTITUIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</i>	<i>56</i>
<i>XXV. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO</i>	<i>56</i>



XXVI. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	60
XXVII. AGENTE FIDUCIÁRIO	62
XXVIII. SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA	71
XXIX. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES	73
XXX. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS	74
XXXI. INFORMAÇÕES EVENTUAIS.....	75
XXXII. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA	76
XXXIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	77
XXXIV. ATOS OU FATOS RELEVANTES E PUBLICIDADE	79
XXXV. MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS	80
XXXVI. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	80
XXXVII.....	DISPOSIÇÕES GERAIS
80	
XXXVIII.....	DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO
83	
ANEXO I.....	97
ANEXO II	114
ANEXO III.....	116
ANEXO IV.....	120
ANEXO V	122
ANEXO VI.....	123
ANEXO VII	124



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 1ª SÉRIE DA 36ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. EM QUE ATUA COMO DEVEDORA A SOCIEDADE EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Securitizadora" ou "Emissora");

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04534-004, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei n.º 14.430/2022 e da Resolução CVM n.º 17 ("Agente Fiduciário");

E, ainda, na qualidade de avalistas e solidariamente obrigados por todas as obrigações da previstas neste Termo de Securitização:

FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.530.702/0001-45, com sede na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Feito" ou "Avalista I");

ALJL PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.747.406/0001-26, com sede na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("ALJL" ou "Avalista II");

VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.024.718/0001-95, com sede na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Victoria Brasil" ou "Avalista III");

AVANÇO AGROINDUSTRIAL S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.530.698/0001-15, com sede na Comunidade Povoado Assentame Curral Velho, n.º 20, Cascalho do Manco, na cidade de Itapicuru, estado da Bahia, CEP: 48.475-000, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Avanço" ou "Avalista IV");



VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, Salgado Filho, CEP: 49.020-160, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.778.679/0001-87, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Ventura" ou "Avalista V");

FLUXO NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 23.217.339/0001-40, com sede na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, sala 02, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Fluxo" ou "Avalista VI");

DESFECHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.868.541/0001-02, com sede na Avenida Humaitá, n.º 908, Sala 3 A, Zona 04, na cidade de Maringá, estado do Paraná, CEP: 87.014-200, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Desfecho" ou "Avalista VII");

DESENLACE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.868.524/0001-67, com sede na Avenida Humaitá, n.º 908, Sala 4 A, Zona 04, na cidade de Maringá, estado do Paraná, CEP: 87.014-200, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Desenlace" ou "Avalista VIII");

BONANZA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.778.466/0001-55, com sede na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, sala 02, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Bonanza" ou "Avalista IX");

STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EIRELI, Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 33.411.262/0001-06, com sede na Avenida Humaitá, n.º 908, sala 11 – Zona 04, na cidade de Maringá, estado do Paraná, CEP: 87.014-200, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Stati" ou "Avalista X"); e

EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 47.815.662/0001-83, com sede na Avenida Pedro Paes de Azevedo, n.º 225, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-450, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Devedora" ou "Avalista XI" e, em conjunto com Feito, ALJL, Avanço, Victoria Brasil, Ventura, Fluxo, Desfecho, Desenlace, Bonanza e Stati, "Garantidores" ou "Avalistas", sendo referidos individualmente como "Garantidor" ou "Avalista");

Sendo que, Emissora, Agente Fiduciário e Avalistas serão doravante referidos em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

RESOLVEM as Partes celebrar o presente TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 1ª SÉRIE DA 36ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. EM QUE ATUA COMO DEVEDORA A SOCIEDADE EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A. ("Termo" ou "Termo de Securitização") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme termos definidos abaixo, e a correspondente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com o artigo 17 e seguintes da Lei n.º 14.430, com a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, e com as seguintes cláusulas e condições:

I. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO

1.1. Número da Emissão; Classe; Séries. Esta emissão corresponde à 1ª Série da 36ª emissão da Emissora ("Emissão").

1.2. Valor Total da Emissão. **R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)** ("Valor Total da Emissão").

1.3. Local de Emissão. A Emissão é realizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ("Local da Emissão").

1.4. Data de Emissão. 31 de agosto de 2023 ("Data de Emissão").

1.5. Operação Estruturada. Este Termo de Securitização é celebrado no âmbito de uma operação estruturada de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo lastro de Créditos Imobiliários deriva das Debêntures emitidas pela Devedora, havendo sua coligação contratual com a Escritura de Debêntures, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Devedora que aprova a emissão das Debêntures, o Contrato de Distribuição dos CRI, o Contrato de Distribuição das Debêntures, o Contrato de Escrituração e de Liquidação das Debêntures, os boletins de subscrição dos CRI e das Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI, celebrados igualmente nesta data, devendo a leitura, análise e interpretação deste instrumento ser realizada sempre e obrigatoriamente em conjunto com os demais Documentos da Emissão.

II. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO

2.1. Imóveis e Empreendimentos Vinculados à destinação de recursos. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a CCI objeto deste Termo de Securitização são provenientes das Debêntures emitidas pela Devedora, no âmbito da Escritura de Debêntures, cujos recursos captados terão como destinação as obras nos seguintes imóveis e nos seguintes empreendimentos ("Imóveis" e "Empreendimentos"):

- (i) empreendimento denominado "Morada do Lago Residence", de titularidade da Bonanza, desenvolvido na Rua Sem denominação, entre as vias José Sarney e Rodovia dos Nalfragos, zona de expansão, bairro Mosqueiro, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, no imóvel da matrícula n.º 40.757, do Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição de Aracaju, totalizando 150 lotes, dos quais os

lotes Quadra A: lotes 03 à 09 e 12 à 24; Quadra F: 81, 83, 84 e 85; Quadra I: 138 à 148, comercializados anteriormente ao lançamento de vendas de lotes / construções, bem como os Lotes e Construções adiantes: LT 31 e LT 35 Q B, LT 48 Q C, LT 69 e LT 73 Q E, LT 76, LT 82 e LT 93 QD F, LT 116 e 121 QD G, LT 134 Q H e LT 150 QI, que são vendas à vista de lotes / construções que já encontram-se quitados e/ou em vias de cobranças emitidas do saldo devedor para entrega dos imóveis, restando 103 (cento e três) lotes remanescentes ("Empreendimento Bonanza");

(ii) o empreendimento denominado "Green Diamond", a ser construído e desenvolvido em Cajazeiras, estado da Paraíba, de titularidade da Desenlace, no imóvel da matrícula n.º 28.931, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cajazeiras – PB, sendo o empreendimento um condomínio fechado de lotes, com 294 lotes e equipamentos comunitários e de uso comum aos lotes ("Empreendimento Desenlace");

(iii) o empreendimento denominado "Green Diamond", a ser construído e desenvolvido em Teodoro Sampaio, estado de São Paulo, de titularidade da Desfecho, no imóvel da matrícula n.º 14.157, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Teodoro Sampaio – São Paulo, sendo o empreendimento um condomínio fechado de lotes, com 314 lotes e equipamentos comunitários e de uso comum dos lotes, ressaltando-se que: (i) O lote 01 da Quadra H, foi destinado definitivamente à Elza Aparecida da Silva, inscrita no CPF/ME sob o n.º 276.338.148-02; (ii) O lote 15 da quadra O e o lote 21 da Quadra M, pertencem à empresa MELHORAMENTO SERVICOS ADMINISTRATIVOS - EIRELI – EPP- CNPJ: 27.762.643/0001-29; (iii) O lote 15 da quadra N, pertence à empresa GRADATIVIDADE COMERCIAL E SERVICOS – EIRELI – CNPJ: 27.844.228/0001-14; (iv) O lote 05 da Quadra L, pertence a Edney Resmer Vieira, inscrito no CPF/ME sob o n.º 536.031.769-87; e (vi) por conta da celebração do *"Contrato Particular de Permuta de Área por Participação em Loteamento de Lotes Urbanos tipo Aberto ou Condomínio Fechado de Lotes Urbanos ou Sítios de Recreio ou Chácaras de Lazer de Recreio"* entre a Avalista Victoria Brasil, Gabriela da Silva Matos, inscrita no CPF/ME sob o n.º 308.424.228-38 e Maria Vitória Silva de Matos, inscrita no CPF/ME sob o n.º 308.424.388-31, sendo Gabriela e Maria Vitória as proprietárias do Imóvel ("Contrato de Parceria"), ficou pactuado o desenvolvimento de um loteamento pela Victoria Brasil com a contrapartida da entrega física de 25,00% (vinte e cinco por cento) dos lotes fracionados da gleba bruta, a favor das proprietárias do Imóvel, cuja divisão será realizada antes do registro do empreendimento no registro de imóveis local e todos lotes serão edificadas, legalizados e transmitidos pela Desfecho sem ônus, para as proprietárias do Imóvel ("Empreendimento Desfecho");

(iv) o Loteamento denominado “Portal do Lago Residence”, aprovado pela Prefeitura do Município de Itabaiana, pelo Alvará de Loteamento Processo n.º 009/2012, com publicação do EDITAL DE CONDOMINIO pelo Cartório do 1º Ofício – Registro de Imóveis de Itabaiana, estado de Sergipe em 26/12/2012, devidamente publicados no Jornal Correio de Sergipe de Aracaju – SE, nos dias 27, 28 e 29/12/2012, com matrícula n.º 27.149 do Registro de Imóveis da Circunscrição de Sergipe, Comarca de Itabaiana, aprovado em 09/11/2012, com área total loteada de 32.238,05m², 200 lotes e área total do terreno de 72.206 m². Ressalta-se que na data de celebração deste Contrato está em processo de registro no 1º Ofício – Registro de Imóveis de Itabaiana, estado de Sergipe, um projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itabaiana, que altera o número de lotes do Empreendimento para 213 lotes em face de alterações da elevatória de Esgotos (“Empreendimento Feito”);

(v) o empreendimento denominado “Bairro Novo”, de titularidade da Fluxo, sendo desenvolvido no imóvel da matrícula n.º 7.230, do Tabelionato de Notas, Protesto e Registro de Imóveis de Itaporanga D’Ajuda – SE, representado por um loteamento, originalmente subdividido em 492 (quatrocentos e noventa e dois) lotes, numa área total de 117.309,10 m². Ressalta-se que por sobreposição de área a um dos vizinhos, o masterplan (urbanístico) foi reformulado para um total de 476 (quatrocentos e setenta e seis) lotes, que será objeto de correção futura do registro na matrícula n.º 7.230, do Tabelionato de Notas, Protesto e Registro de Imóveis de Itaporanga D’Ajuda – SE (“Empreendimento Fluxo”); e

(vi) denominado “Maravista Residence Aracaju”, sob o regime da incorporação imobiliária previsto na Lei n.º 4.591/1964, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 41.589, com área total de 79.147,15 m², área verde e APP de 10.525,37 m² em que o projeto pré-aprovado prevê a construção de 110 lotes internos e 2 externos sendo que destes (somente 105 lotes participam do planejamento comercial) e 76 (setenta e seis) apartamentos. O projeto pré-aprovado do Empreendimento está sendo readequado para construção final de: (i.1) 09 (doze) Blocos, com 16 (dezesesseis) Apartamentos de 03 (três) quartos e 02 (dois) Apartamentos Cobertura, totalizando 162 (cento e sessenta e duas) unidades de Apartamentos; (i.2) 08 (oito) Blocos com 8 (oito) Apartamentos de 02 (dois) quartos, e 2 (dois) apartamentos 02 quartos duplex, totalizando 80 (oitenta) unidades de Apartamentos; e (i.3) 60 (sessenta) unidades de casas residenciais, conforme masterplan apresentado, não sendo mais prevista a venda de lotes e sim de unidades residenciais prontas; sendo certo, ainda, que: (i) Os lotes “Externo I Multiresidencial” e “II Comercial”; (ii) Os lotes e construções internas: lotes 01 e {04, 05, 06, 07, estas unidades, que serão

decoradas para fins de stand de vendas} da Quadra A e 50 da Quadra E, bem como: 01 (uma) Unidade residencial de cobertura (unid. 501 com orientação frontal SW), 01 (uma) unidade apartamento 03 quartos do 4º pavimento (unidade 403 orientação frontal NE) ambos do BLOCO 01; 01 (um) Apartamento duplex 3º/4º Pvlo unid.302 orientação frontal NE), 01 (um) de Apartamento 02 quartos 4º Pvlo unid. 402 orientação frontal SE) ambos do BLOCO 02, unidades, que serão decoradas para fins de stand de vendas; (iii). Os imóveis descritos nos itens (i) e (ii) logo acima, não fazem parte do valor geral de vendas do Empreendimento e serão construídos e transmitidos pela Companhia, sem ônus, para a empresa GRADATIVIDADE COMERCIAL E SERVICOS – EIRELI – CNPJ: 27.844.228/0001-14 e dessa forma tais Unidades Imobiliárias serão desenvolvidas, custeadas e transmitidas pela Ventura à empresa acima, sem ônus; (iv) O percentual de 9,00% (nove por cento) do valor geral de vendas Bruto do Empreendimento, deduzidos os encargos legais, comissão de vendas de até 6,00% (seis por cento) e Marketing de até 3,00% (três por cento) estão permutados com o WINAX FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGICAS CNPJ: 23.863.529/0001-34 (“Empreendimento Ventura”).

2.2. A Devedora declara, de forma irrevogável e irretratável: (i) que o Empreendimento Feito já foi objeto de destinação de recursos na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 49ª, 52ª e 53ª Séries da 1ª Emissão da Emissora; (ii) observadas as normas, leis e regulamentações aplicáveis, o Empreendimento Feito possui capacidade imobiliária, e fluxo de obras condizente, para receber recursos da emissão anterior e da presente emissão.

III. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características e Séries. Os CRI terão as seguintes características e séries:

CRI DA 36ª EMISSÃO – 1ª SÉRIE	
<u>Número da Série:</u>	1ª Série.
<u>Quantidade:</u>	170.000 (cento e setenta mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil real) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.



<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Série.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	15 de setembro de 2023.
<u>Data de Vencimento:</u>	17 de agosto de 2028.
<u>Carência:</u>	Não haverá carência.
<u>Prazo:</u>	5 anos a contar da Data de Emissão.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	16% (dezesesseis por cento) ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	19 de setembro de 2023.
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .



<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	17 de agosto de 2028.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária, na forma da Seção XXI deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no Anexo I deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Voluntária:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Voluntária estão listadas na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Automática estão listadas na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.
<u>Classificação dos CRI:</u>	Conforme classificação prevista nas “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, os CRI são da Categoria Residencial. Os Créditos Mobiliários que lastreiam a operação são concentrados, sendo que os Direitos Creditórios são pulverizados. Os Direitos Creditórios enquadram-se nos segmentos de apartamentos, casas e



	Loteamento, sendo todas as unidades que dão origem aos Direitos Creditórios comercializadas por meio de compromissos de compra e venda com pagamento a prazo.
--	---

CRI DA 36ª EMISSÃO – 2ª SÉRIE	
<u>Número da Série:</u>	2ª Série.
<u>Quantidade:</u>	130.000 (cento e trinta mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil real) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Série.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	15 de setembro de 2023.
<u>Data de Vencimento:</u>	17 de agosto de 2028.
<u>Carência:</u>	Não haverá carência.
<u>Prazo:</u>	5 anos a contar da Data de Emissão.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.



<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	16% (dezesesseis por cento) ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	19 de setembro de 2023.
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	17 de agosto de 2028.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária, na forma da Seção XXI deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização.



<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Voluntária:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Voluntária estão listadas na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Automática estão listadas na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.
<u>Classificação dos CRI:</u>	Conforme classificação prevista nas “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, os CRI são da Categoria Residencial. Os Créditos Mobiliários que lastreiam a operação são concentrados, sendo que os Direitos Creditórios são pulverizados. Os Direitos Creditórios enquadram-se nos segmentos de apartamentos, casas e Loteamento, sendo todas as unidades que dão origem aos Direitos Creditórios comercializadas por meio de compromissos de compra e venda com pagamento a prazo.

CRI DA 36ª EMISSÃO – 3ª SÉRIE	
<u>Número da Série:</u>	3ª Série.
<u>Quantidade:</u>	100.000 (quatrocentos mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil real) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.



<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Série.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	15 de setembro de 2023.
<u>Data de Vencimento:</u>	17 de agosto de 2028.
<u>Carência:</u>	Não haverá carência.
<u>Prazo:</u>	5 anos a contar da Data de Emissão.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	16% (dezesesseis por cento) ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	19 de setembro de 2023.
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .



<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	17 de agosto de 2028.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária, na forma da Seção XXI deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no Anexo I deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Voluntária:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Voluntária estão listadas na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Automática estão listadas na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.
<u>Classificação dos CRI:</u>	Conforme classificação prevista nas “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, os CRI são da Categoria Residencial. Os Créditos Mobiliários que lastreiam a operação são concentrados, sendo que os Direitos Creditórios são pulverizados. Os Direitos Creditórios enquadram-se nos segmentos de apartamentos, casas e

	Loteamento, sendo todas as unidades que dão origem aos Direitos Creditórios comercializadas por meio de compromissos de compra e venda com pagamento a prazo.
--	---

3.2. Investidores. A titularidade dos CRI pelos investidores será comprovada pelo extrato expedido pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 em nome dos Investidores, caso este título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, caso o título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("Investidores").

3.3. Depósito. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 S/A, sendo a distribuição primária realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 43, da Resolução CVM n.º 60/2021.

3.4. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

3.5. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes aos valores devidos aos Investidores previstos neste Termo de Securitização serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não esteja(m) custodiados na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, os pagamentos serão realizados diretamente pela Emissora.

3.6. Destinação dos Recursos das Integralizações. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora conforme as finalidades abaixo, devendo ser observada a ordem sequencial abaixo:

- (i) pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado;
- (ii) pagamento do Valor das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 4.15 da Escritura de Debêntures.

3.7. Classificação de Risco. Os CRI emitidos por meio desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de rating, conforme faculdade estabelecida no Artigo 33, § 11 da Resolução CVM 60. As informações prestadas neste Termo de Securitização devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento pelo Agente Fiduciário.

3.8. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Emissão serão integralmente utilizados, por ela, para o custeio de despesas de natureza

imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor ("Destinação de Recursos").

3.9. A Devedora estima, nesta data, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **ANEXO VII** deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes deste Termo de Securitização em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora 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. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Emissão; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

3.10. Relatório Mensal de Aplicação de Recursos. A Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário das Debêntures, à Emissora e ao Agente Fiduciário, no dia 10 (dez) de cada mês, sendo o primeiro relatório devido em 10 de novembro de 2023, o relatório detalhado, nos termos do modelo previsto no **ANEXO VII** contendo a aplicação dos recursos liberados conforme a Destinação de Recursos acima e conforme o Cronograma de Obras, devendo constar detalhes sobre os produtos comprados, serviços pagos, bem como todas as demais informações a respeito da utilização dos recursos da Emissão conforme a Destinação de Recursos ("Relatório Mensal de Aplicação de Recursos"), acompanhado das cópias das notas fiscais e as cópias dos comprovantes de pagamento de cada uma das despesas mencionadas no relatório, bem como cópia dos relatórios de medição de obras emitidos pelo técnico responsável pelas obras dos Empreendimentos ("Documentos Comprobatórios da Destinação"). A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário das Debêntures e pelo Agente Fiduciário do CRI para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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.

3.10.1. Não obstante o disposto na Cláusula 3.10 acima, caso a Devedora disponibilize ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Agente Fiduciário, e o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou o Agente Fiduciário consigam ter, o acesso direto e irrestrito ao sistema "SIENGE", que contempla todo o fluxo financeiro e de notas fiscais da Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou o Agente Fiduciário

poderão utilizar o sistema SIENGE para obtenção dos documentos necessários para a comprovação da Destinação de Recursos, sendo certo que este ponto não desobriga o descrito na cláusula 3.10 acima.

3.10.2. Caso o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou o Agente Fiduciário, a qualquer tempo durante o prazo de vigência dos CRI, não disponha do acesso direto e irrestrito ao fluxo financeiro e de notas fiscais da Devedora, seja pelo SIENGE ou por qualquer outro sistema, conforme previsto na Cláusula 3.10.1 acima, a obrigação da Cláusula 3.10 será automaticamente e imediatamente reestabelecida, ficando a Devedora obrigada a enviar o Relatório Mensal de Aplicação de Recursos no mesmo mês em que houver o descumprimento da obrigação prevista na Cláusula 3.10.1 acima.

3.11. Sempre que solicitado por escrito por autoridades, para fins de atendimento as normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora se obriga a enviar à Emissora, ao Agente Fiduciário das Debêntures e/ou ao Agente Fiduciário documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos dos CRI nas atividades indicadas acima.

3.11.1. O Agente Fiduciário das Debêntures e/ou o Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora para verificação da Destinação dos Recursos não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário das Debêntures e/ou ao Agente Fiduciário a responsabilidade por auditar e verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações relativas à Destinação dos Recursos.

3.11.2. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Investidores e o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou 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 dos CRI de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada, mediante decisão judicial de última instância, fraude, dolo ou má-fé dos Investidores (esta, com decisão transitada em julgado nesse sentido) ou do Agente Fiduciário das

Debêntures e/ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

3.11.3. 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 do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.11.4. A Emissora, o Agente Fiduciário das Debêntures e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou o Agente Fiduciário poderão contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.12. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a: (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário das Debêntures, ao Agente Fiduciário e à Emissora acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Agente Fiduciário.

3.13. O Agente Fiduciário das Debêntures e o Agente Fiduciário do CRI analisarão, individualmente, os documentos previstos na Cláusula 3.10 acima enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos, envidando seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos.

3.14. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário das Debêntures e do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.15. Em caso de vencimento antecipado dos CRI, ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Termo de Securitização, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao



Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3.16. A Devedora declarou na Escritura de Emissão de Debêntures que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão e aqueles elencados no Anexo III, parte dos Empreendimentos não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora

IV. REGIME FIDUCIÁRIO

4.1. Regime Fiduciário. A Emissora declara neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que instituiu o Regime Fiduciário sobre o Créditos Imobiliários desta Emissão (representados pela CCI), as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, mediante a constituição de Patrimônio Separado, na forma do Artigo 25 da Lei n.º 14.430/2022 ("Patrimônio Separado"), segregando-os do patrimônio comum da Emissora, mediante o regime de afetação, na forma do Artigo 25 da Lei n.º 14.430/2022 , até o pagamento integral dos CRI ("Regime Fiduciário").

4.2. Registro do Regime Fiduciário. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do regime fiduciário instituído pela Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26, da Lei n.º 14.430/2022 e custodiados junto ao Custodiante.

4.3. Segregação. Os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, objeto do regime fiduciário: (i) constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a ele afetados e às obrigações do Patrimônio Separado estipuladas na Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 e na forma do Artigo 26 da Lei 14.430/2022.

4.4. Extinção do Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário será extinto pela implementação das condições a que o Regime Fiduciário está submetido, conforme o disposto no presente Termo de Securitização.

4.5. Quitação dos CRI. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, na forma do §1º, do artigo 32, da Lei n.º 14.430/2022, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18, da Lei n.º 14.430/2022.

V. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO

5.1. Conta do Patrimônio Separado. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária e demais obrigações de pagamento dos Devedores, Devedora e Garantidores previstas na Escritura de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária serão realizados diretamente na Conta Centralizadora, prevista na Escritura de Debêntures, de titularidade do Agente Fiduciário das Debêntures. Após a quitação de todas as despesas das Debêntures, os montantes correspondentes aos valores devidos no âmbito dos CRI serão transferido diretamente para a conta corrente de titularidade da Emissora no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 8499, conta corrente 35839-1, que estará sob os efeitos do Regime Fiduciário ("Conta do Patrimônio Separado").

5.2. Regime Fiduciário da Conta do Patrimônio Separado. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI emitidos devem ser depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, que deverá ser aberta exclusivamente em instituição financeira supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, e que conta com a instituição do Regime Fiduciário. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários inadimplidos e objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado.

5.3. Proibição de Aplicação em Derivativos. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Os derivativos que eventualmente sejam utilizados para fins da proteção patrimonial contarão igualmente com o Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão.

VI. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Valor dos Créditos Imobiliários. Os créditos imobiliários vinculados à Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal total de **R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)**, conforme listados no **ANEXO III** ("Créditos Imobiliários").

6.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são provenientes dos pagamentos a serem realizados pela Devedora por conta da emissão das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Debêntures, tendo as características listadas no **ANEXO III** deste Termo de Securitização, que incluem: (a) a identificação da Devedora; (b) o valor nominal dos Créditos Imobiliários; e (c) a data de vencimento dos Créditos Imobiliários ou o seu vencimento final, conforme caso; (d) número de identificação; (e) nome da Custodiante; (f) número de série da CCI; (g) a identificação completa dos Empreendimentos para os quais os recursos são destinados, observado que as demais características dos Créditos Imobiliários estão descritas na Escritura de Emissão da CCI; em atendimento ao disposto na Lei n.º 14.430/2022.

6.3. Emissão e Custódia das Cédulas de Crédito Imobiliário. A CCI representa os Créditos Imobiliários e foi emitida sob a forma escritural. A Escritura de Emissão está custodiada pela Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

6.4. Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, a CCI) têm seu valor devedor de principal corrigido pelo IPCA, tudo em conformidade com a Escritura de Debêntures.

6.5. Titularidade/Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de credora das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Debêntures emitiu 01 (uma) CCI para representar os Créditos Imobiliários advindos das Debêntures.

6.6. Pagamento do Valor das Debêntures. Em razão da emissão e subscrição das Debêntures, a Emissora pagará à Devedora o valor de até **R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)**, na forma da Escritura de Debêntures ("Valor das Debêntures"). O Valor das Debêntures será pago pela Emissora à Devedora nos termos, condições e prazos previstos na Escritura de Debêntures.

6.6.1. Resolução da Escritura de Debêntures. O Agente Fiduciário das Debêntures poderá resolver unilateralmente a Escritura de Debêntures, e, consequentemente, cancelar a emissão das Debêntures, que geram os Créditos Imobiliários, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação à Devedora, nos termos do artigo 127 do Código Civil, caso deixe de ocorrer qualquer das Condições Precedentes previstas na Escritura de Debêntures.

6.6.2. Devolução do Valor das Debêntures. Caso o Agente Fiduciário das Debêntures resolva a Escritura de Debêntures, a Devedora fica obrigada a restituir ao Agente Fiduciário das Debêntures o Valor das Debêntures recebido até a data que ocorrer a resolução da Escritura de Debêntures, devidamente acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures previstas na Escritura de Debêntures, e o Agente Fiduciário das Debêntures ficará obrigado a restituir à Emissora o Valor das Debêntures acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI ("Valor da Devolução").

6.6.3. Forma de Pagamento do Valor da Devolução. A devolução do Valor da Devolução deverá ser realizada mediante depósito ou transferência bancária da Devedora para a Conta Centralizadora, conforme previsto na Escritura de Debêntures, e ato contínuo o Agente Fiduciário das Debêntures transferirá os recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que receber os recursos oriundos da resolução da Escritura de Debêntures.

6.7. Limite de Concentração dos Devedores. Os Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão de CRI possuem um limite de concentração de 20% (vinte por cento) por Devedor, na forma do Artigo 2º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

6.7.1. Exceções ao Limite de Concentração dos Devedores. O percentual previsto na cláusula 6.7 pode ser excedido quando o Devedor ou Coobrigado:

- (i) tenha registro de companhia aberta;
- (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou

- (iii) seja entidade que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM.

6.7.2. Equiparação dos Devedores. Para efeito do disposto na cláusula 6.7, equiparam-se aos Devedores ou Coobrigado o seu acionista controlador, as sociedades por eles direta ou indiretamente controladas, suas coligadas e sociedades sob controle comum.

VII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES

7.1. Condições Precedentes das Integralizações. O pagamento das integralizações dos CRI subscritos pelos Investidores, seja na primeira integralização, seja nas integralizações subsequentes, estarão condicionados à verificação integral, pela Emissora, quando do momento de cada respectiva integralização, conforme o caso, das condições precedentes previstas na Escritura de Debêntures, conforme listadas nas Cláusulas 7.1.1 ("Condições Precedentes de Integralização") a seguir, que poderão ser renunciadas pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a seu exclusivo critério ("Condições Precedentes"):

- (i) Celebração adequada de todos os Documentos da Emissão;
- (ii) Celebração de todos os documentos necessários à quitação do saldo devedor das Debêntures da Feito e do saldo devedor das Debêntures da Ventura;
- (iii) Celebração de todos os documentos necessários à liberação das garantias das Debêntures da Feito e das Debêntures da Ventura;
- (iv) subscrição e integralização dos CRI em quantidade suficiente para a integralização de cada série das Debêntures;
- (v) Apresentação do comprovante do protocolo ou registro perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) da AGE da Devedora, sendo certo que qualquer integralização, posterior à integralização da 1ª série, somente poderá ser realizada após a comprovação do efetivo registro;
- (vi) Apresentação do comprovante do protocolo ou registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante a Junta Comercial competente, sendo certo que qualquer integralização, posterior à integralização da 1ª série, somente poderá ser realizada após a comprovação do efetivo registro;
- (vii) Apresentação do comprovante de registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante os cartórios de registro de títulos e documentos da sede da Devedora e da sede do Agente Fiduciário das Debêntures, sendo certo

que qualquer integralização, posterior à integralização da 1ª série, somente poderá ser realizada após a comprovação do efetivo registro;

(viii) Apresentação do comprovante do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante os cartórios de registro de títulos e documentos da sede da Devedora e da sede do Agente Fiduciário das Debêntures, sendo certo que qualquer integralização, posterior à integralização da 1ª série, somente poderá ser realizada após a comprovação do efetivo registro;

(ix) Apresentação do comprovante da anotação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações da Devedora;

(x) Apresentação dos comprovantes de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os cartórios de registro de imóveis competentes, sendo certo que qualquer integralização posterior à integralização da 1ª série, somente poderá ser realizada após a comprovação do efetivo registro;

(xi) Registro dos Debenturistas junto ao custodiante mediante a emissão do respectivo certificado pela B3, na condição de depositário central;

(xii) Emissão e subscrição das Debêntures correspondentes à respectiva Série pelos Debenturistas;

(xiii) Caso seja qualquer subscrição e integralização subsequente à subscrição e integralização da 1ª (primeira) Série, apresentação de comprovação pela Companhia ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Agente Fiduciário, por meio do Relatório Mensal de Aplicação de Recursos, ou por meio do cumprimento do previsto na Cláusula Terceira acima, de que os recursos da Emissão até então integralizados foram integralmente aplicados em conformidade com a destinação de recursos prevista neste Termo, observado o Cronograma das Obras;

(xiv) Comprovação pela Devedora de que o seu Estatuto Social permanece com a redação conforme àquela constante do Anexo II da Escritura de Emissão, mediante a apresentação da cópia da última Ata de Assembleia Geral de Acionistas que alterou e consolidou o Estatuto Social devidamente registrada na Junta Comercial competente, devidamente acompanhada de declaração do Diretor Presidente da Companhia de que tal ato societário concentra o Estatuto Social atualmente vigente;

(xv) Em qualquer integralização dos CRI que não seja a 1ª (primeira) Série dos CRI, comprovação pela Devedora de que o Conselheiro indicado pela Debenturista por orientação expressa dos Investidores para ocupar o cargo de membro do Conselho de Administração da Devedora permanece no cargo, com poderes e em exercício integral de suas funções, observados os poderes e direitos de tal Conselheiro estipulados na forma da Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão,

mediante a apresentação da cópia da última Ata de Assembleia Geral da Devedora que versou sobre o tema de eleição de Conselheiros, se encontra empossado no cargo, não foi destituído e não está sendo impedido pela Devedora e/ou por qualquer dos Acionistas de exercer as suas funções;

(xvi) Verificação pela Emissora de que a Devedora e os Garantidores estão integralmente adimplentes com todas as obrigações pecuniárias e obrigações não pecuniárias estipuladas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, inclusive, sem limitação, as obrigações aqui estipuladas em relação a todos os Garantidores e as obrigações adicionais da Devedora estipuladas na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;

(xvii) Apresentação de comprovação pela Devedora do cumprimento do Cronograma das Obras da Devedora, em relação a todos os Empreendimentos, devendo demonstrar e comprovar, mediante a apresentação de cópia de toda a documentação hábil disponível, de que os marcos de entrega das obras previstos no Cronograma das Obras foram tempestiva e adequadamente entregues, com a segurança e qualidade exigidas para construções desta natureza;

(xviii) Apresentação do Cronograma de Obras com todas as informações dos custos e prazos de execução para conclusão de todos os Empreendimentos;

(xix) Recebimento de relatório de conclusão da auditoria jurídica sobre a Devedora e suas Afiliadas em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Emissora;

(xx) Recebimento pelo Coordenador Líder da Oferta e pela Emissora de parecer jurídico elaborado pelo assessor legal da Operação atestando, dentre outros, a validade, existência, eficácia e exequibilidade dos Documentos da Emissão;

(xxi) registro da emissão de Debêntures perante a B3 para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário exclusivamente para Investidores Profissionais;

(xxii) Ausência de ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante;

(xxiii) Não constatação, pela Emissora, de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xxiv) registro do Termo de Securitização junto à Custodiante da CCI, com a instituição de Regime Fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários e as demais Garantias, conforme este Termo de Emissão;

(xxv) registro dos CRI na B3 para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

(xxvi) cumprimento pela Devedora e pela Emissora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas na mesma resolução;

(xxvii) recebimento, pela Emissora, até a data de primeira liquidação da Oferta, de declaração de veracidade da Devedora de que todas as declarações feitas nos Documentos da Emissão permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta;

(xxviii) recolhimento pela Emissora das taxas e eventuais tributos incidentes sobre o registro dos CRI perante a B3 utilizando os recursos do Patrimônio Separado; e

(xxix) ratificação pela Devedora, na data de liquidação e/ou de qualquer liberação de recursos à Devedora, de que todas as declarações prestadas pela Devedora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes.

7.2. Integralizações Parciais. Os Investidores poderão realizar integralizações parciais dos CRI subscritos em valores proporcionais e condizentes com o cumprimento das Condições Precedentes.

7.3. Condição Resolutiva. Caso não seja verificado o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes de Integralização suficientes para viabilizar a integralização da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) Série dos CRI em até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura deste Termo de Securitização, os CRI subscritos e ainda não integralizados serão cancelados, sendo certo que os Investidores ficarão liberados de qualquer obrigação de integralizá-los, restando extinta tal obrigação de integralização.

VIII. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

8.1. Depósito na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e realizada com a intermediação da própria Emissora, conforme previsto no artigo 43 da Resolução CVM 60.

8.2. Distribuição. A distribuição dos CRI será realizada por meio da realização de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em regime de distribuição de melhores esforços ("Oferta"), nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

8.3. Registro na CVM. Em conformidade com o Artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160, o registro da Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição será realizada automaticamente.



8.4. Registro na ANBIMA. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

8.5. Realização da Oferta. A Oferta será realizada diretamente pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, e será destinada apenas a Investidores Profissionais que atendam às características de investidores profissionais, na forma do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor.

8.6. Distribuição Parcial. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista na Seção XIV da Resolução CVM 160, e o encerramento da distribuição dos CRI, caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo.

8.7. Prazo de Distribuição da Oferta. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

8.8. Condicionamento de Adesão. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI, e nos termos da Seção XIV da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

8.8.1. No caso da cláusula 8.8 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

8.9. Cancelamento do Saldo dos CRI. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o preço de integralização dos CRI com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Devedora nos termos da Escritura de Debêntures, cabendo também à Emissora devolver à Devedora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Nesta hipótese, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação de Securitização ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização dos CRI aos Investidores. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora a colocação dos CRI remanescentes.

8.10. Documentos a Serem Apresentados. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer declaração por escrito atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta não foi registrada na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; (iii) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e

os riscos dos valores mobiliários ofertados; e (iv) o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao seu perfil do risco.

8.11. Declaração de Investidor Profissional. Os Investidores Profissionais deverão fornecer por escrito declaração atestando sua condição de investidor profissional.

8.12. Aumento do Valor Total de Emissão. O Valor Total de Emissão dos CRI poderá ser aumentado, desde que existam novas CCI para lastrear o aumento do Valor Total de Emissão dos CRI e a Oferta não tenha sido encerrada. Em tal hipótese, as Partes deverão aprovar e celebrar o aditamento ao Termo de Securitização.

8.13. Aviso ao Mercado. Em conformidade com o Artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data em que o Aviso ao Mercado for divulgado. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Emissora deve encaminhar à SRE e à B3, versão eletrônica do aviso ao mercado e do prospecto preliminar, se houver, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

8.14. Comunicado de Início da Oferta. Em conformidade com o art. 59, § 2º, da Resolução CVM 160, caberá à Emissora informar à CVM sobre o início da Oferta, visando dar início ao período de distribuição da Oferta, e possibilitar a efetiva liquidação da operação de subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta. A versão eletrônica do Anúncio de Início e do prospecto preliminar, se houver, deve ser encaminhada à CVM e à B3 sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

8.15. Encerramento da Oferta. A Oferta será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou, a exclusivo critério da Emissora, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro, na forma da Resolução CVM 180.

8.16. Comunicado de Encerramento da Oferta. Em conformidade com o Artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Emissora à CVM tão logo se verifique o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

8.17. Cancelamento da Oferta. Caso haja o cancelamento da Oferta e determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre os rendimentos financeiros derivados dos Investimentos Permitidos, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores por eles subscritos e integralizados.

8.18. Restrição para Negociação em Mercado Secundário. Os CRI objeto da presente Oferta somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores

mobiliários depois de decorridos: (i) 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, para investidores qualificados, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "a", da Resolução CVM 160; e (ii) 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, para o público investidor em geral.

8.18.1. A restrição referida na Cláusula 8.18 acima deixará de ser aplicada caso a Emissora obtenha o registro da Oferta perante a CVM, no rito de registro ordinário, nos termos do parágrafo 4ª, do artigo 86, da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável.

8.19. Restrições de Negociação para o Público em Geral. A emissão de CRI destinada ao público em geral somente é admitida para CRI lastreados em créditos sobre os quais tenha sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 25 da Lei n.º 14.430/2022, originados:

- (i) de imóveis com "habite-se", ou documento equivalente, concedido pelo órgão administrativo competente; ou
- (ii) da aquisição ou da promessa de aquisição de Frações de Tempo vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto nos arts. 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

8.19.1. Caso os créditos sejam considerados imobiliários pela sua destinação, a Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM ("SSE/CVM") poderá dispensar o cumprimento dos requisitos dispostos na cláusula 8.19, desde que a Operação de Securitização conte com as seguintes características:

- (i) o lastro dos CRI seja constituído por créditos imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) o emissor dos ativos que constituem o lastro dos CRI seja companhia aberta atuante no setor imobiliário, nos termos de seu estatuto social;
- (iii) seja instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI;
- (iv) o agente fiduciário fique responsável por verificar a destinação dos recursos captados a imóveis, de modo a configurar o vínculo previsto no Artigo 22, XII da Lei n.º 14.430/2022; e
- (v) nos documentos da oferta pública de distribuição de CRI esteja previsto que os recursos captados serão efetivamente destinados a imóveis até a liquidação dos CRI.

IX. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO

9.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA ("Atualização Monetária") a partir da subscrição e Data de Integralização dos CRI,

calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, base 252 Dias Úteis (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), segundo a fórmula abaixo:

$$VNA = VNB \times C$$

onde:

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

VNB = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização de Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário após eventual incorporação dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

onde:

NI_k = Número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à data de pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de julho.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao *NI_k*. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de junho.

dup = Número de dias úteis entre a data da primeira integralização, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo *dup* um número inteiro.

dut = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo *dut* um número inteiro. Para fins da primeira Data de Pagamento, o *dut* será 20 (vinte) Dias Úteis.

9.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após a data de subscrição e integralização dos CRI superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua

apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, deverá ser convocada a Assembleia Especial de Investidores, para que estes deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Atualização Monetária que será aplicada aos CRI. Caso não haja acordo entre a Emissora e os Investidores representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou, ainda, na data de vencimento final dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo respectivo Valor Nominal Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator “C” a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

9.2. Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário Atualizado (após a aplicação da Atualização Monetária prevista neste Termo de Securitização), contados a partir da respectiva primeira Data de Integralização, correspondentes à taxa dos CRI ao ano, conforme **Seção III** deste Termo de Securitização, sobre uma base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo (“Remuneração dos CRI”):

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = (i) 16% (dezesesseis por cento) ao ano;

dup = conforme acima definido.

9.3. Data de Pagamento da Remuneração. A Remuneração dos CRI correspondente ao último mês deverão ser pagas impreterivelmente conforme ANEXO II ("Data de Pagamento" ou "Data de Pagamento da Remuneração").

9.4. Prorrogação de Prazo da Data de Pagamento. Caso uma Data de Pagamento coincida com dia que não seja um Dia Útil, o prazo de vencimento da Remuneração dos CRI será prorrogado para o primeiro Dia Útil seguinte, sem nenhum acréscimo de valores, Encargos Moratórios ou penalidades de qualquer natureza.

X. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

10.1. Amortização. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado nas datas, percentuais e forma estipulados no **ANEXO II** ("Amortização" ou "Amortização Programada").

10.2. Cálculo da Amortização. Observado o disposto na cláusula 10.1 acima, o cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_n = [VNa \times Ta_n]$$

Onde:

AM_n: Valor unitário da n-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme cláusula 9.1 acima.

Tan n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do **ANEXO II** deste Termo de Securitização.

10.3. Prorrogação de Prazo de Amortização. Caso uma data de pagamento de parcela da Amortização coincida com dia que não seja um Dia Útil, o prazo de vencimento da respectiva parcela de Amortização será prorrogado para o primeiro Dia Útil seguinte, sem nenhum decréscimo de valores ou descontos de qualquer natureza.

XI. ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1. Impontualidade no Pagamento. Em caso de atraso da Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Investidores prevista neste Termo de Securitização, além da Remuneração e da Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, os valores vencidos não pagos serão devidamente acrescidos: (i) de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ("Encargos Moratórios").

11.2. Não Comparecimento para Recebimento. O não comparecimento dos Investidores para receberem o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo de Securitização, estando o lastro adimplente, ou em comunicado

publicado pela Emissora, não lhes dará direito ao recebimento de qualquer Encargo Moratório relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes assegurado os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

XII. ORDEM DE PAGAMENTOS

12.1. Ordem de Pagamentos. Os recursos financeiros depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser obrigatoriamente aplicados, de forma irrevogável e irretratável, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) Pagamentos de encargos relacionados ao CRI
- (iii) Pagamento da Remuneração dos CRI em atraso, da Atualização Monetária dos CRI em atraso e Amortização dos CRI em atraso, se houver;
- (iv) Pagamento da Remuneração dos CRI e da Atualização Monetária dos CRI;
- (v) Pagamento da Amortização Programada dos CRI; e
- (vi) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, se e quando for o caso.

12.2. Complementação de Valores pela Devedora em Razão do Aval. Caso em determinada Data de Verificação não haja na Conta do Patrimônio Separado recursos suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda, a Devedora deverá aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 3 (três) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Emissora nesse sentido. Caso a Devedora descumpra a obrigação de aportar o montante necessário, sem prejuízo das penalidades e consequências previstas neste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, incluindo, mas não se limitando, os Encargos Moratórios definidos na Cláusula 11.1, a Emissora poderá requerer ao Agente Fiduciário das Debêntures a utilização das Garantias para o pagamento integral dos valores devidos, devendo ser respeitada a Ordem de Pagamentos. Caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, o Avalista deverá aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 3 (três) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Emissora nesse sentido.

12.3. Liberação da Conta do Patrimônio Separado. Quando cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Emissora deverá transferir a totalidade do saldo remanescente dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado para a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que os referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, desde que componham o Patrimônio Separado.

XIII. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA

13.1. Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial, ou resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, conforme o caso, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, sempre que houver amortização extraordinária das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 4.23 da Escritura de Debêntures ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

13.2. Valor da Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória pelo: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado até a data da efetiva amortização; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da amortização total ou parcialmente, conforme o caso, sem a necessidade de autorização dos Investidores ("Valor da Amortização Extraordinária Compulsória").

13.3. Amortização sob Supervisão do Agente Fiduciário. A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário.

13.4. Procedimento e Prazo da Amortização Extraordinária Compulsória. Em cada ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória, os pagamentos recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Créditos Imobiliários serão aplicados única e exclusivamente no pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos referidos pagamentos na Conta do Patrimônio Separado, que deverão ser repassados aos Investidores, observada sempre em qualquer hipótese a Ordem de Pagamentos, sem prejuízo das demais disposições previstas neste Termo de Securitização.

13.5. Procedimentos de Amortização Extraordinária. Caso qualquer dos eventos previstos nesta **Seção VIII** ocorra, a Devedora deverá realizar o pagamento dos valores devidos à Emissora na forma estipulada na Escritura de Debêntures, mediante depósito ou transferência bancária integral dos valores devidos para a Conta do Patrimônio Separado. A B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o evento.

XIV. RECOMPRA FACULTATIVA VOLUNTÁRIA; PRÊMIO DE RECOMPRA

14.1. Recompra Facultativa Voluntária. A Devedora poderá efetuar a recompra facultativa total ou parcial dos Créditos Imobiliários, mediante comunicação prévia à Emissora, ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pagamento da recompra dos Créditos Imobiliários, total ou parcialmente ("Recompra Facultativa Voluntária"), devendo a Devedora pagar à Emissora proporcionalmente aos CRI objeto da aquisição o Valor Nominal Atualizado, acrescido da Remuneração e eventuais encargos devidos e não pagos, devendo ser validado junto ao Agente Fiduciário ("Valor da Recompra Facultativa Voluntária"), na forma estipulada na Escritura de Debêntures.

14.1.1. Notificação de Recompra Facultativa. A notificação de Recompra Facultativa Voluntária deverá conter: (i) a data da Recompra Facultativa; (ii) a especificação de que será uma Recompra Facultativa Voluntária Total ou Recompra Facultativa Voluntária Parcial; (iii) o valor de Recompra Facultativa Voluntária devido à Emissora, a ser devidamente validado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa Voluntária ("Notificação de Recompra Facultativa Voluntária").

14.2. Resgate Antecipado. Caso a Devedora exerça a Recompra Facultativa Voluntária, a Emissora deverá promover a recompra parcial ou resgate total dos CRI (conforme Notificação de Recompra Facultativa Voluntária enviada pela Devedora) pelo: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado até a data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (iii) do Prêmio de Recompra correspondente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento pela Devedora do valor correspondente à Recompra Facultativa Voluntária; acrescido (iv) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso ("Resgate Antecipado").

14.3. Aplicação dos Recursos da Recompra Facultativa Voluntária. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Facultativa Voluntária dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente no pagamento do Resgate Antecipado dos CRI, na próxima Data de Pagamento, conforme **ANEXO II** a este Termo de Securitização.

14.4. Procedimento do Resgate Antecipado na B3. Em caso de Resgate Antecipado, a Emissora deverá comunicar a B3 com 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a Recompra Facultativa Voluntária e para a realização do Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3, devendo a Emissora cumprir com os procedimentos adotados pela B3 para esse tipo de evento/operação.

14.5. Sub-rogação pela Devedora nos Créditos Imobiliários. Uma vez realizada a Recompra Facultativa Voluntária Total ou a Recompra Facultativa Voluntária Parcial, conforme o caso, e devidamente pago integralmente o respectivo valor devido, a Devedora sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários recomprados.

XV. RECOMPRA COMPULSÓRIA

15.1. Evento de Recompra Compulsória. A Devedora deverá obrigatoriamente realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários de forma compulsória, mediante o pagamento pela Devedora à Emissora do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários ("Recompra Compulsória Automática"), acarretando a obrigação subsequente da Emissora realizar a recompra de todos os CRI em Circulação com os recursos recebidos em decorrência do Valor da Recompra, mediante deliberação da Assembleia de Investidores neste sentido, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Escritura de Debêntures, e desde que tenha decorrido o respectivo eventual prazo de cura, se aplicável ("Eventos de Recompra Compulsória").



15.2. Prazo de Recompra Compulsória. Na hipótese de Recompra Compulsória, a Emissora realizará a Recompra Compulsória dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores pagos pela Devedora à Emissora ("Prazo de Recompra Compulsória Automática").

XVI. VALOR DE RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

16.1. Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários. Significa o valor a ser pago pela Devedora na recompra total de todos os Créditos Imobiliários, correspondente ao saldo devedor total do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescidos da Remuneração dos CRI, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e dos demais encargos previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Debêntures, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último ("Valor da Recompra dos Créditos Imobiliários").

XVII. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

17.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Investidores, devendo ser aplicado a tal assembleia o disposto na Lei n.º 14.430/2022, na Resolução CVM 60 e subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei n.º 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas ("Assembleia Especial de Investidores").

17.2. Competência Privativa da Assembleia Especial de Investidores. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações, definitivas ou temporárias, neste Termo de Securitização e nos termos financeiros, comerciais, jurídicos e estruturais da Operação e dos CRI;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, observados os demais termos e condições estipulados neste Termo de Securitização e também o disposto no Artigo 39 da Resolução CVM 60; 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, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores;
 - (b) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(c) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário em caso de insolvência da Emissora, se for o caso.

17.2.1. Eventuais temas e/ou matérias que demandem a deliberação dos Investidores, que não estejam previstos neste Termo de Securitização como de competência obrigatória da Assembleia Especial de Investidores, poderão ser decididos pelos Investidores, em caso de

17.2.2. Outras Matérias. Este Termo de Securitização poderá estabelecer outras matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, além das previstas acima.

17.3. Aprovação das Demonstrações Financeiras em Assembleia. As Demonstrações Financeiras cujo Relatório de Auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores.

17.4. Hipóteses de Alteração Automática do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização pode ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços;
- (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e
- (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI emitidos.

17.4.1. Prazo para Comunicação de Alterações Automáticas. As alterações referidas na cláusula 17.4 acima devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

17.5. Competência para Convocação. A Assembleia Especial de Investidores pode ser convocada por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, se for o caso.

17.5.1. Convocação via Emissora. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento, convocar

a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

17.5.2. Convocação Direta pelo Agente Fiduciário ou Investidores. Caso a Emissora não cumpra com a sua obrigação de realizar a convocação prevista na cláusula 17.5.1 no prazo ali estabelecido, o Agente Fiduciário e/ou Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, se for o caso, aplicando-se o procedimento alternativo de convocação da Assembleia Especial de Investidores previsto na cláusula 17.6.1 abaixo.

17.6. Procedimento de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser encaminhada pela Emissora a cada Investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

17.6.1. Procedimento de Convocação Alternativa. Caso ocorra a hipótese prevista na cláusula 17.5.2, o Agente Fiduciário e/ou Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, se for o caso, poderá(ão) realizar a convocação mediante a publicação de anúncios na página do Agente Fiduciário, devendo mediar entre a primeira convocação em qualquer deles e o prazo de realização da Assembleia Especial de Investidores o prazo previsto na cláusula 17.7 abaixo.

17.7. Prazo de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, salvo se previsto de forma diversa neste Termo de Securitização.

17.8. Instrumento de Convocação. Da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

17.8.1. Participação da Assembleia à Distância (Assembleias Virtuais). Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias

e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

17.8.2. Divulgação dos Requisitos da Assembleia Virtual. As informações requeridas na cláusula 17.8.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Investidores.

17.8.3. Meios de Realização da Assembleia. A Assembleia Especial de Investidores pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

17.8.4. Garantia de Autenticidade da Identidade dos Investidores. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve 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 do Investidor.

17.8.5. Meios de Exercício do Voto. Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores.

17.9. Instalação. A Assembleia Especial de Investidores se instala, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI e, em segunda convocação, com qualquer número de Investidores. A presença da totalidade dos Investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Investidores.

17.10. Quórum de Deliberações Gerais. As deliberações da Assembleia Especial de Investidores são tomadas por maioria de votos dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, exceto se previsto de forma diversa neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Emissão.

17.11. Cômputo dos Votos. Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

17.12. Quórum de Deliberações quanto à substituição da Emissora. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

17.13. Quórum Qualificado. Caso haja a convocação de uma Assembleia Especial de Investidores em que a ordem do dia: (i) contenha matéria que afete a Ordem de Pagamentos ou qualquer direito específico dos CRI; (ii) preveja a alteração de qualquer

cláusula deste Termo de Securitização em detrimento de qualquer direito específico dos CRI; ou (iii) tenha como objeto a alteração desta cláusula; tais matérias somente poderão ser aprovadas se contarem adicionalmente com a votação da maioria dos titulares dos CRI em circulação, sendo certo que caso não haja a aprovação pelos Investidores, as hipóteses previstas nesta cláusula não poderão ser aprovadas.

17.14. Consulta Formal. A Emissora poderá submeter a aprovação das deliberações da Assembleia Especial de Investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Investidores, devendo a Emissora conceder aos Investidores o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para manifestação.

17.15. Investidores Habilitados a Exercer Voto. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Investidores detentores de CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

17.16. Investidores Proibidos de Votar na Assembleia Especial de Investidores. Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores:

- (i) os prestadores de serviços à Operação de Securitização, o que inclui 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 Separado no tocante à matéria em deliberação.

17.16.1. Não se aplica a vedação prevista na cláusula 17.16 quando: (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da cláusula 17.16; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

17.17. Presidência da Assembleia Especial de Investidores. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá: (i) ao Agente Fiduciário; ou (ii) ao Investidor eleito pelos Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores.

17.18. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença de um dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

17.19. Presença do Agente Fiduciário. Será obrigatória a presença do Agente Fiduciário em todas as Assembleias Especiais de Investidores, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

XVIII. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

18.1. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábeis independentes do restante de seu patrimônio, obrigando-se ainda a elaborar e publicar as respectivas Demonstrações Financeiras, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31/12 de cada ano, em conformidade com o artigo 28 da Lei n.º 14.430/2022 e com o Artigo 37 da Resolução CVM 60, bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

18.2. Responsabilidade. A Emissora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Operação de Securitização.

18.2.1. Indenização de Prejuízos por Má Administração do Regime Fiduciário. A Emissora responderá somente pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia, administração temerária ou desvio de finalidade do Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

18.3. Obrigações da Emissora. Incluem-se entre as obrigações da Emissora:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças e das Atas de Assembleia Especial dos Investidores;
 - (b) os relatórios do Auditor Independente sobre as suas Demonstrações Financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão; e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, se comprovada a culpa ou negligência;
- (iii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à emissão:
 - (a) registrados em Entidade Registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (v) convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações;

- (vi) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
- (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e
- (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução das Garantias envolvidas, quando for o caso.

18.3.1. Não se aplica ao Patrimônios Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de Auditor Independente derivado da implantação do comitê de auditoria.

18.4. Diligências da Emissora. A Emissora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de Custodiante ou de Entidade Registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização.

18.4.1. Fiscalização de Serviços Prestados por Terceiros. A Emissora deve realizar os maiores esforços para fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM.

18.5. Declarações da Emissora. A Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Custodiante, cabendo à Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, assim como caberá à Emissora a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) dos Documentos da Emissão; e
- (ii) a atuação da Instituição Custodiante do Lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante do Lastro 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;

(iii) adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia; e

(iv) a custódia das vias digitais dos boletins de subscrição, quando utilizados no âmbito da Emissão, será realizada pela Emissora.

18.5.1. Entrega dos Documentos da Origem dos Créditos Imobiliários. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários deverão lhe ser entregues pela Devedora, observada a antecedência mínima de solicitação de 5 (cinco) Dias Úteis.

18.6. Insolvência da Emissora. Em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado e convocará Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, conforme o disposto no artigo 31 da Lei n.º 14.430/2022.

18.6.1. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias a contar de eventual suspensão pela CVM ou da identificação da insolvência da Emissora, nos termos da Cláusula 20.4 abaixo, com o objetivo de deliberar sobre a transferência do Patrimônio Separado ou a sua manutenção na Emissora ou a liquidação do Patrimônio Separado.

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

XIX. RENDIMENTOS FINANCEIROS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

19.1. Rendimentos Financeiros do Patrimônio Separado. Na hipótese de rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos que integrem o Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes valores para as contas correntes de livre movimentação da Devedora, desde que tenha havido o pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, tenham sido descontados e pagos todos os tributos incidentes e que não haja mais nenhum recebimento de recursos na Conta do Patrimônio Separado nos últimos 15 (quinze) dias.

XX. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

20.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) requerimento de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial pela Emissora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de protocolo do respectivo do pedido; e
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

20.2. Notificação de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado pela Emissora. A Emissora se obriga a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Investidores de exercerem seus poderes, direitos, prerrogativas, opções, alternativas, faculdades e pretensões estipulados neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Emissão e na regulamentação aplicável.

20.3. Cooperação da Emissora em Caso de Liquidação. Em caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora se obriga: (i) a auxiliar e continuar gerenciando a Conta do Patrimônio Separado até que ela seja efetivamente substituída nessas funções; e (ii) a fornecer qualquer informação, cópias integrais de extratos bancários, informações gerenciais amplas, completas, irrestritas e detalhadas relativamente ao pagamento da CCI, Créditos Imobiliários, dos CRI, bem como assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta do Patrimônio Separado em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

20.4. Realização da Assembleia Especial de Investidores de Liquidação. O Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, e a Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação, na forma da Resolução CVM 60.

20.5. Ordem do Dia da Assembleia Especial de Investidores de Liquidação. Na Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado os Investidores deverão deliberar no mínimo sobre as seguintes matérias: (i) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (ii) em caso de não liquidação, a manutenção da Emissora no cargo de administradora do Patrimônio Separado ou a eleição de outra entidade ou outra securitizadora para administrar o Patrimônio Separado e as regras para sua administração; e (iii) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

20.6. Quóruns. Na Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado o quórum de instalação será de 2/3 dos CRI emitidos e, em segunda, convocação, a maioria simples dos Investidores que estiverem presentes. Instalada a Assembleia Especial de Investidores, relativa à liquidação ou não do Patrimônio Separado, a matéria deverá ser deliberada pela maioria simples dos Investidores presentes, enquanto o quórum de substituição será o previsto na Cláusula 17.12. Caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos Certificados de Recebíveis não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário deverá liquidar automaticamente o Patrimônio Separado, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus titulares na forma do §1º do artigo 31 da Lei 14.430.

20.7. Forma de Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência do Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em dação em pagamento (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Investidores), na qualidade de representante dos Investidores, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

20.7.1. Procedimento de Liquidação pelo Agente Fiduciário. Caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Investidores), conforme deliberação dos Investidores: (i) administrar os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Crédito Imobiliários, representados pela CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção dos CRI por eles detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção dos CRI por eles detidos.

20.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado em razão da insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, não se aplicando, neste caso, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

20.9. A Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 20.8 deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação 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 n.º 14.430/2022.

20.10. Na Assembleia Especial de Investidores acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

20.11. Mediante deliberação pela Assembleia Especial de Investidores 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, os Titulares de CRI poderão deliberar, inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; (b) a dação em pagamento aos Investidores 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.

XXI. GARANTIAS DOS CRI E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

21.1. Garantias da Emissão. Serão constituídas: (i) garantias reais e fidejussórias pela Devedora e pelos sócios da Devedora em favor do Agente Fiduciário das Debêntures, e em benefício da Emissora, enquanto Debenturista; e (ii) garantia fidejussória de aval outorgada pela Devedora e pelos sócios da Devedora diretamente em favor dos Investidores neste Termos de Securitização, para assegurar o pagamento de todas as Obrigações Garantidas e das obrigações especificadas na Escritura de Debêntures e neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração dos CRI, das parcelas de Amortização, de eventuais Encargos Moratórios, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e quaisquer outras previstas neste Termo de Securitização, inclusive na ocorrência de qualquer evento de Amortização Extraordinária Compulsória, Recompra Facultativa Voluntária ou Recompra Compulsória, conforme melhor detalhadas e descritas abaixo ("Garantias"):

(i) Alienação Fiduciária de Ações. Alienação fiduciária da totalidade das ações da Devedora, outorgada pelos acionistas da Devedora ao Agente Fiduciário das Debêntures, em garantia às Obrigações Garantidas, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, que servirá como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas, na forma da Escritura de Debêntures;

(ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis. Alienação fiduciária dos Imóveis onde são desenvolvidos os Empreendimentos, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, em favor do Agente Fiduciário das Debêntures, bem como sua propriedade resolúvel e a posse indireta de 100% (cem por cento) dos Imóveis, na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis, incluindo todos os imóveis, lotes, unidades, frações de tempo e/ou quaisquer outros que decorram dos Imóveis alienados fiduciariamente, seja em decorrência do

loteamento, de desmembramentos, remembramentos e quaisquer outras formas de alterações que sofrer, na forma da Escritura de Debêntures;

(iii) Cessão Fiduciária. Cessão Fiduciária da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da venda de unidades, lotes, casas, e quaisquer frações dos Empreendimentos, incluindo, sem limitação, (a) créditos imobiliários decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas; e (b) créditos imobiliários futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque, que servirão como garantia do cumprimento pela Devedora, e meio de pagamento, das Obrigações Garantidas ("Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária"), na forma da Escritura de Debêntures;

(iv) Aval: Garantia fidejussória de aval outorgada pela Devedora e pelos Avalistas diretamente em favor dos Investidores neste Termos de Securitização, que servirá como garantia do cumprimento pela Devedora das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 21.2 do presente Termo de Securitização;

21.2. Aval. Os Avalistas outorgam solidariamente, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor dos Investidores em garantia de pagamento da totalidade dos CRI emitidos no âmbito deste Termo de Securitização, os quais poderão a qualquer tempo vir a ser chamados para honrar solidariamente todas as obrigações ora assumidas, na eventualidade de a Emissora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos perante os Investidores, comprometendo-se a adimplir tempestivamente as Obrigações Garantidas ("Aval").

21.2.1. Cada um dos Avalistas declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, ser avalista solidário, responsável autônomo e principal devedor e pagador da totalidade das Obrigações Garantidas perante os Investidores.

21.2.2. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no mesmo Dia Útil em que tais valores sejam exigíveis da Emissora, independentemente do envio de notificação neste sentido, devendo tais pagamentos serem realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização.

21.2.3. Nenhuma exceção pessoal, objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações ora assumidas.

21.2.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos dos Investidores caso venham a honrar o Aval, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Avalistas se obrigam a somente exigir tais valores da Emissora após a quitação integral das obrigações constantes dos CRI, sendo certo que a responsabilidade da Emissora está limitada ao Patrimônio Separado ora instituído.

21.2.5. Qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em virtude do Aval será efetuado de modo que os Investidores recebam dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento das Obrigações Garantidas fosse efetuado pela própria

Emissora, com os recursos dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, objeto do Patrimônio Separado.

21.2.6. A eventual inobservância pelos Investidores: (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e/ou (ii) dos prazos para execução do Aval; não ensejará, em nenhuma hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade dos Investidores estipulados neste Termo de Securitização, podendo o Aval ser executado e exigido pelos Investidores, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até integral quitação das Obrigações Garantidas.

21.2.7. Em caso de falecimento de quaisquer dos Avalistas, caso aplicável, ainda que à época do fato haja ou não a mora ou o inadimplemento no pagamento das Obrigações Garantidas, total ou parcialmente, o Aval prestado pelo Avalista falecido no âmbito deste Termo de Securitização, por ser obrigação autônoma e distinta da obrigação da Emissora, dos demais outorgantes das Garantias e das obrigações dos demais Avalistas de efetuar o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sobreviverá e continuará em pleno e integral vigor e efeito até o pagamento integral da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo o Aval ser exigido pelos Investidores, inclusive judicialmente, até as forças da herança do respectivo Avalista.

21.2.8. Declarações dos Avalistas. Os Avalistas declaram e garantem aos Investidores, na presente data, com relação a si, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade que:

- (i) O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta;
- (ii) têm todos os direitos necessários e plena capacidade legal para celebrarem este Termo de Securitização e cumprirem as suas obrigações daqui decorrentes, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a constituição e outorga do Aval;
- (iii) inexistente qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação deste Termo de Securitização e outorga do Aval, os quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos celebrados pelos Avalistas; ou (b) na rescisão de qualquer desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações celebradas pelos Avalistas;
- (iv) este Termo de Securitização ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência constituem obrigações legais, lícitas, válidas e vinculantes, exequíveis contra os Avalistas de acordo com seus termos;

- (v) a celebração deste Termo de Securitização e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer Autoridade Governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, que não tenham sido devidamente obtidas;
- (vi) até esta data, os Avalistas que não sejam pessoas naturais não possuem qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente provisionado em suas demonstrações financeiras, no que for materialmente relevante;
- (vii) não existe nenhuma obrigação ou contingência, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas na sua contabilidade, no que for materialmente relevante;
- (viii) conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act of 2010*, e, em particular, declara que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, não oferece e não dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;
- (ix) estão cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações das Autoridades Governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (x) este Termo de Securitização constitui obrigação legal, válida, vinculante e exigível dos Avalistas, exequível de acordo com seus termos e condições;
- (xi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou ordem de qualquer Autoridade Governamental ou órgão regulatório é exigido para a celebração e para o cumprimento pelos Avalistas de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xii) não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica dos Avalistas;

(xiii) prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos pelas Autoridades Governamentais competentes para a apresentação destas declarações;

(xiv) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos devidos pelos Avalistas, ou impostas a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros, foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa-fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xv) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores dos Avalistas estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como a legislação aplicável à proteção à saúde e segurança pública; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil, tributária, regulatória e ambiental aplicável; e

(xvi) possuem, nesta data, patrimônio suficiente para arcar com o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas.

21.2.9. Os Avalistas comprometem-se a notificar a Emissora, o Agente Fiduciário das Debêntures e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações e garantias prestadas na cláusula acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas em até 5 (cinco) dias a contar da data de sua ocorrência ou conhecimento.

21.2.10. Os Avalistas encaminharão anualmente à Emissora, ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Agente Fiduciário, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento de cada ano fiscal, cópia integral das suas declarações de Imposto de Renda do exercício encerrado e das demonstrações financeiras do exercício encerrado, conforme aplicáveis.

21.3. Ausência de Garantias Flutuantes da Emissora. Não obstante essas garantias específicas, o CRI não contará com garantia flutuante da Emissora.

21.4. Vedação à Compensação. A Devedora não poderá realizar a compensação de qualquer crédito que porventura venha a ser devido pela Emissora à Devedora com as dívidas da Devedora para com a Emissora em decorrência das obrigações principais e acessórias previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Debêntures.

21.5. Ordem de Excussão das Garantias e/ou Coobrigação. As Garantias poderão ser executadas e executadas pelo Agente Fiduciário das Debêntures e/ou pela Emissora, conforme o caso, em benefício dos Investidores, podendo a Agente Fiduciário das Debêntures e/ou a Emissora, conforme o caso, executar as Garantias em conjunto, e em qualquer ordem que bem entender, inclusive executando as Garantias fidejussórias e/ou reais, de forma individual ou concomitante, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas e quitadas, na forma estipulada neste Termo de Securitização e na Escritura de Debêntures.

XXII. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

22.1. Declarações e Garantias da Emissora. A Emissora neste ato declara e garante aos Investidores que:

- (i) é uma sociedade anônima devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, de acordo com as leis brasileiras aplicáveis e a Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Emissão, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou mandatos para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, em sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito nesta data;
- (iv) na Data de Emissão a Emissora é legítima e única titular da Conta do Patrimônio Separado, em benefício dos Investidores;
- (v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e condições descritas na Escritura de Debêntures;
- (vi) na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, Gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, 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, conforme declarado pela Devedora na Escritura de Debêntures;

- (vii) não há qualquer acordo ou relacionamento comercial pregresso ou existente entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções ou que coloque o Agente Fiduciário em potencial conflito de interesses para o exercício das suas obrigações sob este Termo de Securitização;
- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Emissão de que a Emissora seja parte constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar de forma adversa o presente Termo de Securitização;
- (x) as unidades imobiliárias dos Empreendimentos, no limite do conhecimento da Securitizadora, estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, conforme declarado pela Devedora na Escritura de Debêntures;
- (xi) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma Autoridade Governamental referente aos Empreendimentos; e
- (xii) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Resolução CVM 60.

22.2. Exatidão e Veracidade das Informações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das suas informações e declarações prestadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Emissão, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade e ausência de vícios.

22.3. Alteração das Declarações. A Emissora compromete-se a notificar por escrito os Investidores e o Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

XXIII. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

23.1. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo de Securitização, a Emissora terá adicionalmente as seguintes obrigações perante os Investidores:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;

- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão;
- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Investidores, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a esta Emissão;
- (v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou identificação;
- (vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores da Emissora, bem como da própria Emissora;
- (vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações solicitados por tal Agente Fiduciário para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica, e consoante os termos deste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão;
- (viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros; e
- (ix) preparar Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado na forma da **Seção XXXIII** deste Termo de Securitização;
- (x) submeter as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social ou na data de sua divulgação;
- (xi) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos fiadores ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos fiadores pessoa física, conforme aplicável;
- (xii) fornecer tempestivamente de maneira completa e integral as informações solicitadas pela CVM e pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3; e
- (xiii) divulgar, nos termos das normas vigentes, o Relatório Anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário.

23.2. Regras, Procedimentos e Controles Internos. A Emissora deve desenvolver e implementar regras, procedimentos e controles internos, por escrito, que devem:

- (i) garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional; e

- (ii) ser efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas.

23.3. Mecanismos de Controle. A Emissora deve estabelecer mecanismos para:

- (i) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores;
- (ii) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico;
- (iii) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização; e
- (iv) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios.

23.4. Diretor Responsável por Controles Internos. O diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM 30 deve encaminhar aos órgãos de administração da Emissora, até o último dia útil do mês de abril de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo:

- (i) as conclusões dos exames efetuados;
- (ii) as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e
- (iii) a manifestação do diretor responsável pelas atividades de securitização a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las.

23.4.1. O relatório da Emissora deve alcançar todas as suas subsidiárias integrais.

23.4.2. O relatório deve ficar disponível para a CVM na sede da Emissora.

23.5. Segregação de Atividades. A Emissora deve manter suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos.

23.6. Cooperação da Emissora com a Emissão do 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 a ser elaborado pelo Agente Fiduciário nos termos do Artigo 15 da Resolução CVM 17, e que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até pelo menos 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do Relatório Anual pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da

Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. 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.

23.7. Divulgação de Informações ao Agente Fiduciário. A Emissora se obriga: (i) a fornecer ao Agente Fiduciário todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação; e (ii) a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento que dispare a recompra ou resgate antecipado dos CRI, conforme as várias hipóteses previstas neste Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência.

XXIV. SUBSTITUIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

24.1. Vedação à Revolvência de Créditos Imobiliários. Não é admitida revolvência nas Operações de Securitização de Créditos Imobiliários, em virtude do disposto no Artigo 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

24.2. Substituição de Créditos Imobiliários. Não obstante o disposto na cláusula 24.1 acima, a Emissora somente pode substituir Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado nos casos abaixo relacionados, e desde que sejam atendidos os critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos Investidores ou o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, nem tampouco postergado o cronograma da Emissão, na forma do Artigo 18, §3º da Resolução CVM 60:

- (i) vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários, incluindo, por exemplo, falhas na formalização de Créditos Imobiliários;
- (ii) manutenção do nível da Retenção de Risco assumida pela Devedora ou terceiros na respectiva Emissão; ou
- (iii) manutenção do teto de concentração de Devedora ou de Devedor.

XXV. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

25.1. Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado. As seguintes despesas relacionadas à Emissão serão pagas pela Emissora com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, constituído com parte dos recursos retidos na integralização dos CRI, mantido às expensas da Devedora, conforme abaixo ("Despesas"):

- (i) os valores devidos em razão da contratação dos prestadores de serviços da Emissão, incluindo as despesas com o Agente Fiduciário das Debêntures, Agente Fiduciário, Emissora, Agente de Liquidação e a B3, desde que razoáveis e

compatíveis com o padrão de mercado e não abrangidos os prestadores de serviços contratados pelos Investidores;

(ii) valor devido ao escritório de advocacia futuramente contratado para celebração de eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão;

(iii) os eventuais Tributos incidentes sobre os valores recebidos pela Emissora a título de amortização;

(iv) a remuneração devida à instituição financeira em que se encontre aberta a Conta Centralizadora;

(v) quaisquer outros honorários, custos e despesas incorridos pelo Agente Fiduciário das Debêntures, Agente Fiduciário e Emissora no âmbito da Emissão, desde que razoáveis e compatíveis com o padrão de mercado e com exceção dos contratados pelos Investidores;

(vi) as despesas, custos, honorários e tributos previstos neste Termo de Securitização;

(vii) despesas extraordinárias não previstas no momento da estruturação da Emissão, imputáveis à Companhia em decorrência da Emissão, desde que devidamente incorridas e comprovadas pela Companhia, com valores razoáveis e compatíveis com o padrão de mercado, e/ou conforme disposto em contrato específico neste sentido, caso aplicável; e

(viii) despesas ordinárias e extraordinárias relacionadas aos CRI, previstas no Termo de Securitização.

25.1.1. As Despesas serão pagas ou reembolsadas ao respectivo prestador de serviços pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado ou ao respectivo responsável pelo adiantamento de tais Despesas, mediante a apresentação das competentes notas fiscais, comprovantes de despesas e/ou comprovantes de pagamentos, conforme aplicável.

25.1.2. As Partes concordam que toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), caso aplicável, serão pagas diretamente pela Devedora.

25.1.3. A Emissora poderá reter os valores das integralizações à Companhia que correspondam aos valores das Despesas com a finalidade de realizar os pagamentos aos respectivos credores, por conta e ordem da Devedora.

25.1.4. Caso os recursos existentes no Patrimônio Separado para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, a

Emissora, o Agente Fiduciário das Debêntures e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Investidores que arquem com o referido pagamento mediante aporte, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora.

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

25.1.6. Na hipótese da cláusula 25.1.4 acima, os Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Investidor, 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, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização.

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

25.1.8. Em nenhuma hipótese a Emissora, o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou o Agente Fiduciário incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

25.2. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus às seguintes remunerações pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI ("Remuneração da Emissora"):

- (i) uma remuneração única no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), líquida de impostos, quando da primeira liquidação dos CRI, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar do mês seguinte ao da subscrição e integralização dos CRI; e
- (ii) uma remuneração mensal inicial de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), líquida de impostos.

25.3. Atualização Monetária da Remuneração da Emissora. A Remuneração da Emissora deverá ser paga líquida de impostos e deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste índice ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.



25.4. Duração da Remuneração da Securitização. A Remuneração da Emissora definida na cláusula 25.2(ii) acima continuará sendo devida à Emissora mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada dos Créditos Imobiliários e/ou de qualquer das Obrigações Garantidas, que será calculada e paga proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Especial de Investidores.

25.5. Despesas de Responsabilidade dos Investidores. Observadas as disposições desta cláusula, são de responsabilidade dos Investidores:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas nas cláusulas acima, excetuadas aquelas que serão de responsabilidade da Devedora na forma da Escritura de Debêntures; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre os rendimentos pagos em decorrência da titularidade dos CRI.

25.6. Adiantamento do Pagamento das Despesas. Em caso de destituição da Emissora 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 deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos pelos Investidores, na data da respectiva aprovação.

25.7. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham a incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora, que serão compensadas contra eventual sobra de Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária, e que seriam devolvidos à Devedora ao término do pagamento dos CRI e/ou das Debêntures, situação em que serão deduzidos desses Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária.

25.8. Remuneração Homem-Hora da Emissora. Será devida pelo Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de realização de Assembleias Especiais de Investidores e reestruturações dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão pelo IPCA.

25.9. Outros Custos da Emissão. Quaisquer outros custos e encargos não dispostos neste Termo de Securitização devem ser imputados à Emissora, salvo se:

- (i) tratar de encargos e despesas não previstos, desde que sejam, de modo fundamentado pela Emissora, próprios à Operação de Securitização e exigíveis para a boa administração do Patrimônio Separado; e



- (ii) houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

XXVI. PRESTADORES DE SERVIÇOS

26.1. Contratação de Prestadores de Serviços. A Emissora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorre em benefício do Patrimônio Separado ("Prestadores de Serviços"):

- (i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em Entidade Registradora;
- (ii) Escriturador;
- (iii) Auditor Independente;
- (iv) Agente Fiduciário;
- (v) Coordenador Líder; e
- (vi) Banco Liquidante.

26.2. Custos do Patrimônio Separado. Os encargos das contratações previstas na cláusula 26.1 acima serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado, observado o disposto a esse respeito na Escritura de Debêntures, na forma permitida pelo Artigo 33, §1º da Resolução CVM 60.

26.3. Requisitos da Custodiante, Escriturador e Auditor Independente. A Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente: (i) devem possuir registro na CVM para exercer a atividade; e (ii) e estarão sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, na forma expressamente permitida pelo Artigo 33, §2º, II da Resolução CVM 60.

26.4. Custodiante. A instituição custodiante da Emissão será a VÓRTX DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Custodiante").

26.5. Escriturador. O escriturador da presente emissão será a Itaú Corretora de Valores S.A., sob o CNPJ 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").

26.6. Banco Liquidante. A instituição financeira que atuará como liquidante da Emissão será o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI ("Banco Liquidante").

26.7. Substituição da Custodiante, Escriturador ou Auditor Independente. A Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente poderão ser substituídos a qualquer tempo pelos

Investidores, mediante deliberação aprovada por Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, que poderá ser convocada a qualquer tempo na forma prevista neste Termo de Securitização.

26.7.1. Caso a Assembleia Especial de Investidores aprove a substituição da Custodiante, do Escriturador e/ou do Auditor Independente, os Investidores poderão determinar à Emissora a contratação de um novo prestador de serviço para a referida função que tenha sido aprovado pela Assembleia Especial de Investidores, devendo a Emissora operacionalizar a substituição no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da aprovação pelos Investidores.

26.7.2. Os Investidores poderão apresentar no âmbito da Assembleia Especial de Investidores as propostas porventura obtidas de outros prestadores de serviços com vistas a debater a escolha do prestador de serviços para qualquer das atuais funções exercidas pelos referidos atuais Prestadores de Serviços.

26.7.3. A Emissora poderá propor a substituição de qualquer dos referidos Prestadores de Serviços (Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente), mas a contratação de qualquer substituto igualmente dependerá de aprovação da Assembleia Especial de Investidores, na forma estipulada na cláusula 26.7 deste Termo de Securitização.

26.8. Substituição do Auditor Independente. A Emissora pode substituir o Auditor Independente em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações deste Termo de Securitização, observado que a escolha do Auditor Independente tem que ser aprovada pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, na forma da cláusula 26.7 deste Termo de Securitização.

26.8.1. A substituição do Auditor Independente deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à SSE/CVM.

26.9. Contratação de Classificação de Risco. Em virtude desta Emissão ser realizada apenas para Investidores Profissionais, na forma da Resolução CVM 160, fica dispensada a realização de classificação de risco dos CRI desta Emissão.

26.10. Serviços de Custódia. O serviço de custódia ou registro dos CRI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão.

26.10.1. A Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

26.10.2. A Custodiante ou registrador, conforme o caso, deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para



assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

26.10.3. Os documentos referidos na cláusula 26.10 são aqueles que a Emissora e a Custodiante ou registrador julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e das correspondentes operações que os lastreiam.

26.11. Regras do Agente Fiduciário. No âmbito de sua atuação em operações de securitização, aplicam-se ao Agente Fiduciário os direitos e as obrigações estabelecidos na lei e na regulamentação aplicável ao exercício da função. As regras aplicáveis ao Agente Fiduciário se encontram na **Seção XXVII** deste Termo de Securitização.

26.12. Monitoramento, Controle, Processamento e Liquidação de Ativos. Não obstante a Emissora ser responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Emissão, a Emissora pode contratar prestadores de serviços para essas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades.

XXVII. AGENTE FIDUCIÁRIO

27.1. Agente Fiduciário. A Emissora nomeia a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, como agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário").

27.2. Aceitação. O Agente Fiduciário neste ato aceita a nomeação para representar os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI perante a Emissora, iniciando imediatamente o exercício de suas funções, conforme as estipulações constantes deste Termo de Securitização, o disposto na Lei n.º 14.430/2022, o Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e as disposições da Resolução CVM 17.

27.3. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara aos Investidores nesta data que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente todas as cláusulas e condições deste Termo de Securitização;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) está devidamente autorizado a promover a liquidação do Patrimônio Separado na forma deste Termo de Securitização;

- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida, conforme parágrafo terceiro do Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o Artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (ix) verificou a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a veracidade das informações relativas às Garantias, a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. A garantia fidejussória dos Avalistas pessoas jurídicas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia e, com base nas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido da Devedora é de R\$ 10.000,00 (dez mil de reais), enquanto o das Avalistas pessoas jurídicas é, respectivamente, R\$ 11.241.000,00 (onze milhões, duzentos e quarenta e um mil reais) para a Avalista I, R\$ 65.441.000,00 (sessenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e um mil reais) para a Avalista II, R\$ 147.049.000,00 (cento e quarenta e sete milhões, quarenta e nove mil reais) para a Avalista III, R\$ 20.496.000,00 (vinte milhões, quatrocentos e noventa e seis mil reais) para a Avalista IV, R\$ 6.251.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais) para a Avalista V, R\$ 2.469.000,00 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil reais) para a Avalista VI, negativo em R\$ 111.000,00 (cento e onze mil reais negativos) para a Avalista VII, negativo em R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais negativos) para a Avalista VIII, R\$ 6.127.000,00 (seis milhões, cento e vinte e sete mil reais) para a Avalista IX, e R\$ 102.656.000,00 (cento e dois milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais) para a Avalista X, sendo certa a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelas Avalistas pessoas jurídicas a terceiros. A garantia fidejussória do Avalista pessoa física, 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 pelos Fiadores em favor terceiros. 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 Investidores, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (x) os prazos de registros das Garantias encontram-se especificados nos respectivos contratos; e
- (xi) zelar para a regular constituição das Garantias.

27.4. Prazo de Exercício. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação total dos CRI ou até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

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

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer a administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Emissora, observados os demais termos e condições previstos neste Termo de Securitização;
- (iv) executar Garantias reais caso a Emissora não o faça, receber o produto da cobrança e aplicá-lo no pagamento, integral ou proporcional, dos CRI, efetuando-se os pagamentos na forma deste Termo de Securitização;
- (v) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem os seus Créditos Imobiliários;
- (vi) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores;
- (vii) proteger os direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (viii) renunciar à função na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no Artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;
- (ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos cartórios e órgãos competentes, adotando as medidas eventualmente previstas em lei no caso da omissão da Emissora;

- (xii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Investidores sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento no Relatório Anual de que trata o Artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, conforme o caso;
- (xv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no termo de securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xvi) examinar eventual proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xvii) intimar a Devedora ou os sócios da Devedora a reforçar as Garantias dadas na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xviii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem objeto das Garantias, quando aplicável, ou o domicílio ou a sede do Devedor, da Devedora, ou dos sócios da Devedora;
- (xix) solicitar auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, quando considerar necessário;
- (xx) convocar a Assembleia Especial de Investidores quando necessário, na forma do Artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xxi) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxii) manter atualizada a relação dos Investidores e de seus endereços;
- (xxiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxiv) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização pela Emissora, incluindo, sem limitação, as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no Artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17;

(xxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, cuja verificação será por meio do envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, de cópia eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures assinada;

(xxvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos conferidos aos Investidores em decorrência deste Termo de Securitização não sejam cedidos a terceiros, cuja verificação será por meio do envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de cópia eletrônica da tela de registro e bloqueio no CRI da CCI no sistema da B3 e cópia eletrônica da declaração da custódia;

(xxvii) exercer a administração do Patrimônio Separado na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(xxviii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(xxix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, o Relatório Anual descrevendo os fatos relevantes referentes à Emissão e ao Patrimônio Separado ocorridos durante o exercício social; e

(xxx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no Artigo 16 da Resolução CVM 17, que deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública pelo prazo de 3 (três) anos.

27.5.1. Atuação do Agente Fiduciário em Caso de Inadimplemento. No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações constantes do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário poderá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Investidores, na forma do Artigo 12 da Resolução CVM 17.

27.6. Poderes do Agente Fiduciário. Ao Agente Fiduciário são concedidos todos os poderes necessários para o fiel cumprimento de suas obrigações conforme constantes deste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, poderes para administrar a Conta do Patrimônio Separado em caso de assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, na forma prevista no artigo 31, da Lei n.º 14.430/2022, podendo, para tanto, solicitar e retirar saldos, extratos, documentos de toda e qualquer natureza em posse da Emissora e relacionados, de forma direta ou indireta, aos CRI, Créditos Imobiliários, CCI, Garantias, informações detalhadas e completas sobre o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, fazer aplicações financeiras, resgatar e transferir, contratar e resgatar títulos de capitalização e fundos investimentos, receber e dar quitação, excutir as Garantias, satisfazer exigências, receber e remeter ordens de pagamento, assinar todos os contratos e documentos necessários e exigidos por instituição financeira ou agente de financiamento, tudo conforme deliberado pelos Investidores em Assembleia Geral convocada na forma das cláusulas XX e XXVIII deste Termo de Securitização.

27.7. Relatório Anual do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora e do Patrimônio Separado, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao respectivo valor mobiliário e contendo, no mínimo os itens legais previstos no artigo 15 da Resolução CVM 17.

27.7.1. Prazo para Envio do Relatório Anual à Emissora. No mesmo prazo de que trata a cláusula 27.7 acima, o Relatório Anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica.

27.7.2. Disponibilização do Relatório Anual. O Relatório Anual estipulado na cláusula 27.5(xxix) e na cláusula 27.7 deve ser mantido disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

27.7.3. Lista Atualizada de Emissões. O Agente Fiduciário deve manter ainda disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das Emissões em que exerce essa função.

27.8. Prestação de Informações Eventuais. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores as seguintes informações eventuais:

- (i) manifestação sobre proposta de substituição de bens dados em Garantia, na mesma data de seu envio à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (ii) comunicação sobre o inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (iii) manifestação sobre proposta de alteração do estatuto social da Emissora que objetive mudar o seu objeto social, na mesma data de seu envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (iv) editais de convocação e informações necessárias para o exercício do direito de voto nas assembleias dos Investidores por ele convocadas, na mesma data da sua divulgação e envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e
- (v) outras informações consideradas relevantes.

27.8.1. As informações previstas na cláusula 27.8 devem ser mantidas disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

27.8.2. As informações previstas no item (iii) da cláusula 27.8 devem também ser enviadas: (i) à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e (ii) ao depositário central no qual os Investidores estejam depositados e à entidade administradora de mercado organizado na qual os Investidores sejam negociados ou registrados.

27.9. Atuação do Agente Fiduciário em Outras Emissões. O Agente Fiduciário que atuar nesta função em outra Emissão da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo deve assegurar tratamento equitativo a todos os titulares de valores mobiliários, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série, na forma do Artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM 17.

27.10. Vedações ao Agente Fiduciário. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

27.11. Remuneração. Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcelas mensais de R\$ 200,00 (duzentos reais) por cada verificação semestral da Destinação dos Recursos, devidas a partir de 10 de outubro de 2023 e as demais até a comprovação da aplicação integral da Destinação dos Recursos; (iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, 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, 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 Emissora e/ou com os Titulares dos 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\$ 600,00 (seiscentos e cinquenta 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 do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI

27.11.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "i" da cláusula 27.11 será devido pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

27.11.2. As parcelas dos itens "ii" a "iv" citadas na cláusula 27.11 acima serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste índice ou 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.

27.11.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial, da remuneração do Agente Fiduciário.

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

27.11.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

27.11.6. Adicionalmente, a Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar os Créditos Imobiliários. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas, os Investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de suas respectivas participações nos CRI, e posteriormente ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora conforme o caso. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores. 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele e por ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

27.11.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar Créditos Imobiliários para pagamento dos valores devidos aos Investidores em decorrência dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista neste Termo de Securitização será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º, do artigo 13, Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento.

27.11.9. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos Investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

27.11.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos Investidores, conforme o caso.

27.12. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, devendo ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, que deverá ser convocada nos termos do artigo 7º e parágrafos da Resolução CVM 17.

27.13. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) pelo voto favorável da maioria simples dos



Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, sem prejuízo de outras matérias constantes da ordem do dia.

27.14. Renúncia. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Especial de Investidores assuma efetivamente as suas funções, conforme definido no presente Termo de Securitização. O Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, após a efetivação da substituição, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis*.

27.15. Novo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do presente Termo de Securitização, cuja remuneração será estabelecida nos termos de aditamento a este Termo de Securitização.

27.16. Comunicação do Novo Agente Fiduciário à CVM. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização nos órgãos competentes, na forma do Artigo 9º da Resolução CVM 17. Juntamente com a comunicação deverão ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

27.17. Aditamento a este Termo por Substituição do Agente Fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

27.18. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

27.19. Manutenção de Arquivos. O Agente Fiduciário deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos neste Termo de Securitização e na Resolução CVM 17. Os documentos e informações aqui referidos podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

27.20. Acesso à Informação pelo Agente Fiduciário. A Emissora deve prestar ao Agente Fiduciário todas as informações necessárias para assegurar o cumprimento dos deveres a ele impostos por este Termo de Securitização e na Resolução CVM 17. O Escriturador deve fornecer ao Agente Fiduciário relação atualizada dos Investidores em que ele exerça essa função, incluindo seus endereços, telefone, e-mail e demais dados de contato.

XXVIII. SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA

28.1. Hipóteses de Destituição da Emissora. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, sem prejuízo do disposto nas cláusulas 20.1 e 20.8 acima:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na cláusula 28.2 abaixo; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores.

28.1.1. Hipótese de Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado. Na hipótese prevista no inciso (i) da cláusula 28.1, cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma das Cláusulas 20.8 e 20.9 acima;

28.1.2. Hipótese de Decretação de Falência ou Recuperação da Emissora. Na hipótese prevista no inciso (ii) da cláusula 28.1, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma das Cláusulas 20.1 a 20.7.1 acima.

28.2. Substituição da Emissora por Decisão dos Investidores. O Agente Fiduciário e/ou os Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, isoladamente ou em conjunto com outros Investidores, poderão convocar Assembleia Especial de Investidores ou poderão determinar que a Emissora convoque Assembleia Especial de Investidores com a finalidade de deliberar a substituição da Emissora por outra companhia securitizadora.

28.2.1. Prazo de Convocação. Uma vez enviada notificação por Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, isoladamente ou em conjunto com outros Investidores, a Emissora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis uma Assembleia Especial de Investidores tendo como ordem do dia os temas indicados na referida notificação, devendo a convocação se dar na forma e nos prazos da cláusula 17.5, 17.5.1 ou 17.5.2 deste Termo de Securitização.

28.3. Aprovação da Substituição da Emissora. Caso seja aprovada a substituição da Emissora pelo voto em conformidade com o quórum constante na Cláusula 17.12 acima, os Investidores deverão especificar: (i) a denominação e demais dados da qualificação da nova companhia securitizadora a assumir o Patrimônio Separado; e (ii) os termos e condições da contratação da nova companhia securitizadora; e (iii) os termos e condições do procedimento de transição da administração do Patrimônio Separado pela Emissora à nova companhia securitizadora.

28.4. Remuneração da Emissora Durante o Período de Transição. A Remuneração da Emissora deverá continuar a ser paga pelo Patrimônio Separado à Emissora até o término

do período de transição, observado o limite máximo de 6 (seis) meses de pagamento da Remuneração da Emissora a partir da deliberação da Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela substituição da Emissora.

XXIX. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES

29.1. Prestação de Informações pela Emissora. A Emissora deve divulgar informações:

- (i) verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o Investidor a erro;
- (ii) escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa;
- (iii) de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado; e
- (iv) úteis à avaliação dos CRI por ela emitidos.

29.2. Informação com Prazo Determinado. Sempre que a informação divulgada pela Emissora for válida por um prazo determinável, a Emissora deverá indicar tal prazo.

29.3. Informações Factuais. A Emissora deverá diferenciar informações factuais de interpretações, opiniões, projeções e estimativas, devendo ainda, sempre que possível e adequado, as informações factuais virem acompanhadas da indicação de suas fontes.

29.4. Divulgação de Informações Requisitadas pelos Investidores. A Emissora pode divulgar informações específicas que lhes sejam requisitadas pelos Investidores, inclusive com relação ao formato de seu envio, devendo a divulgação de qualquer informação ser simultaneamente disponibilizada na página da Emissora na rede mundial de computadores.

29.5. Envio de Informações Periódicas e Eventuais à CVM. A Emissora deve enviar à CVM as informações periódicas e eventuais, conforme conteúdo, forma e prazos estabelecidos na Resolução CVM 60, que deverão ser entregues simultaneamente às entidades administradoras dos mercados em que os CRI da Emissora sejam admitidos à negociação, na forma por elas estabelecida.

29.6. Divulgação de Informações Atualizadas na Internet. A Emissora deve manter em sua página na rede mundial de computadores as seguintes informações atualizadas:

- (i) formulário de referência;
- (ii) código de ética;
- (iii) regras, procedimentos e descrição dos controles internos; e
- (iv) seção específica desta Emissão, contendo, no mínimo:
 - (a) informe mensal aplicável;
 - (b) notificações, convocações de Assembleia Especial de Investidores e eventuais comunicados realizados pela Emissora com relação à Emissão;

(c) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, elaboradas nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 60; e

(d) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à Emissão, notadamente o Relatório Anual.

29.6.1. As instituições contratadas devem fornecer à Emissora as informações necessárias à atualização da seção de que trata o inciso (iv) da cláusula 29.6, de acordo com suas atribuições no âmbito da Emissão.

XXX. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

30.1. Informações Periódicas. A Emissora deve enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações periódicas:

(i) formulário de referência, nos termos do Suplemento C da Resolução CVM 60;

(ii) informações cadastrais, nos termos do Suplemento D da Resolução CVM 60 e da regulamentação que dispõe sobre o cadastro de participantes do mercado de valores mobiliários;

(iii) informes mensais da Emissão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem;

(iv) Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do relatório do Auditor Independente;

(v) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, que devem ser elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas da CVM, e auditadas pelo Auditor Independente; e

(vi) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis, após decorrido o prazo de 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social ou no mesmo dia de sua divulgação, o que ocorrer primeiro.

30.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, que deverá incluir ("Relatório Mensal"):

(i) Data de Emissão dos CRI;

- (ii) Saldo devedor dos CRI;
- (iii) Critério de reajuste dos CRI;
- (iv) Valor pago aos Investidores dos CRI no mês;
- (v) Data de vencimento final dos CRI;
- (vi) Valor recebido dos Devedores;
- (vii) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
- (viii) Eventual ocorrência de eventos que diminua, reduza, comprometa, restrinja, onere e/ou de qualquer forma afete negativamente as Garantias e/ou dificultem a sua excussão; e
- (ix) Eventual ocorrência de eventos que enseje o resgate antecipados dos CRI em qualquer das diversas modalidades previstas no Termo de Securitização.

XXXI. INFORMAÇÕES EVENTUAIS

31.1. Informações Eventuais. A Emissora deve enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais referentes à Emissão, conforme aplicável:

- (i) edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores no mesmo dia de sua primeira publicação;
- (ii) sumário das decisões tomadas na Assembleia Especial de Investidores, no mesmo dia da sua realização;
- (iii) ata da Assembleia Especial de Investidores e Assembleia Geral da Emissora, em até 7 (sete) Dias Úteis de sua realização, acompanhada das eventuais declarações de voto, dissidência ou protesto;
- (iv) comunicação sobre ato ou fato relevante referente à Emissão e à Emissora;
- (v) relatórios de agências classificadoras de risco, contratadas para a Emissão ou para a Emissora, se for o caso, e suas atualizações, se houver, na data de sua divulgação;
- (vi) comunicação, pela Emissora, da alteração do Auditor Independente nos termos da regulamentação específica;
- (vii) emissão deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, em 7 (sete) Dias Úteis de sua assinatura;
- (viii) petição inicial de recuperação judicial, com todos os documentos que a instruem, no mesmo dia do protocolo em juízo;

- (ix) plano de recuperação judicial, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (x) sentença denegatória ou concessiva do pedido de recuperação judicial, com a indicação, neste último caso, do administrador judicial nomeado pelo juiz, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora;
- (xi) pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial, com as Demonstrações Financeiras levantadas especialmente para instruir o pedido, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (xii) sentença denegatória ou concessiva da homologação do plano de recuperação extrajudicial, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora;
- (xiii) pedido de falência, desde que fundado em valor relevante, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora; e
- (xiv) sentença denegatória ou concessiva do pedido de falência, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora.

31.2. Dispensa de Entrega do Sumário da Decisões. A Emissora que entregar a ata da Assembleia Especial de Investidores no mesmo dia de sua realização fica dispensada de entregar o sumário das decisões tomadas na assembleia.

31.3. Dispensa de Edital de Convocação. A Emissora está dispensada de elaboração do edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores, caso tal assembleia tenha participação de todos os Investidores.

31.4. Indicação das Aprovações, Rejeições e Abstencões. A ata da Assembleia Especial de Investidores deve indicar quantas aprovações, rejeições e abstencões cada deliberação recebeu.

31.5. Outras Informações Eventuais. A Emissora registrada na categoria S2 deve enviar também à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais:

- (i) atas de reuniões do Conselho de Administração da Emissora, desde que contenham deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, acompanhadas das eventuais manifestações encaminhadas pelos conselheiros, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua realização; e
- (ii) estatuto social consolidado, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da assembleia geral de acionistas que deliberou a alteração de estatuto social da Emissora.

XXXII. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

32.1. Formulário de Referência. O Formulário de Referência é documento eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento C da Resolução CVM 60, o qual deve ser entregue



anualmente pela Emissora, em até 5 (cinco) meses contados da data de encerramento do exercício social ("Formulário de Referência").

32.2. Atualização do Formulário de Referência. A Emissora deve atualizar os campos correspondentes do Formulário de Referência em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos seguintes fatos:

- (i) emissão pública de novos títulos de securitização;
- (ii) incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão envolvendo a Emissora; e
- (iii) decretação de falência, recuperação judicial, liquidação judicial ou extrajudicial ou homologação judicial de recuperação extrajudicial da Emissora.

XXXIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

33.1. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora deve encaminhar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que devem ser elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas da CVM, e auditadas pelo Auditor Independente.

33.2. Demonstrações Financeiras Autônomas. O Patrimônio Separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de Demonstrações Financeiras individuais.

33.3. Composição das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. As Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado devem ser comparativas com as do exercício anterior e conter:

- (i) balanço patrimonial;
- (ii) demonstração dos resultados;
- (iii) demonstração dos fluxos de caixa elaborada pelo método direto; e
- (iv) notas explicativas.

33.4. Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. As notas explicativas das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado devem conter, no mínimo:

- (i) contexto operacional, que deve incluir, quando aplicável:
 - (a) data de início da Emissão;
 - (b) sumário das operações efetuadas;

- (c) critérios previstos para a revolvência dos Créditos Imobiliários, se for o caso;
 - (d) forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos; e
 - (e) mecanismos de Retenção de Risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício;
- (ii) base de preparação;
- (iii) descrição das principais práticas contábeis adotadas, incluindo os critérios para a constituição de provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos Créditos Imobiliários;
- (iv) informações detalhadas, observada a relevância, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo:
- (a) descrição dos Créditos Imobiliários adquiridos;
 - (b) valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas;
 - (c) montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício;
 - (d) garantias relacionadas diretamente com os Créditos Imobiliários;
 - (e) procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, incluindo a execução de Garantias e custos envolvidos;
 - (f) eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado do Patrimônio Separado, o pagamento dos valores devidos e a rentabilidade dos Investidores; e
 - (g) informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos Créditos Imobiliários adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os Créditos Imobiliários adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios;
- (v) detalhamento do passivo da Emissão, incluindo:
- (a) valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações;

- (b) principais direitos políticos inerentes a cada classe de CRI; e
- (c) sumário das principais deliberações de Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores durante o exercício;
- (vi) relação dos principais Prestadores de Serviços, sua forma de remuneração e as despesas incorridas no exercício;
- (vii) classificação de risco da Emissão, se classificada por agência classificadora de risco;
- (viii) informação sobre se o Auditor Independente presta outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à Emissora;
- (ix) eventos subsequentes relevantes ocorridos após a data de encerramento das Demonstrações Financeiras e antes de sua emissão; e
- (x) outras informações que a Emissora julgue relevantes para o completo entendimento das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado.

33.5. Encerramento do Exercício do Patrimônio Separado. A data do encerramento do exercício do Patrimônio Separado, para fins de elaboração das Demonstrações Financeiras, será 31 de dezembro de cada ano.

XXXIV. ATOS OU FATOS RELEVANTES E PUBLICIDADE

34.1. Atos ou Fatos Relevantes. A divulgação referida no inciso (iv) da cláusula 31.1 deve abranger qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado à Emissão, aos ativos que a lastreiam, ou à Emissora.

34.2. Definição de Ato ou Fato Relevante. Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Especial de Investidores ou da Emissora, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado à Emissão, ao lastro ou à Emissora que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação dos CRI emitidos ou a eles referenciados;
- (ii) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter os CRI emitidos ou a eles referenciados; ou
- (iii) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de Investidores dos CRI emitidos ou a eles referenciados.

34.3. Vazamento de Ato ou Fato Relevante. A Emissora fica obrigada a divulgar imediatamente o ato ou fato relevante, na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada da Emissão.

34.4. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como editais de convocação, comunicados de resgate,

amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão 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 (www.grupotravessia.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

34.5. Comunicação aos Investidores e ao Agente Fiduciário. A Emissora se obriga a informar todo o disposto na Cláusula 39.4 acima, inclusive os atos e fatos da Emissora aos Investidores e ao Agente Fiduciário mediante envio de comunicação escrita por e-mail ou outra forma equivalente, desde que haja certeza do recebimento pelos destinatários, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência de cada respectivo ato ou fato relevante.

XXXV. MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS

35.1. Manutenção de Arquivos. A Emissora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos pela Resolução CVM 60, bem como toda a correspondência, interna e externa, todos os papéis de trabalho, relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas funções.

35.2. Documentos Digitais. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com o decreto que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

35.3. Descarte de Documentos. O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

XXXVI. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

36.1. Registro do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de registro do regime fiduciário instituído pela Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 26 da Lei n.º 14.430/2022 e custodiados junto à Custodiante, nos termos dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60.

XXXVII. DISPOSIÇÕES GERAIS

37.1. Declarações. As declarações da Emissora, do Agente Fiduciário e da Custodiante integram o presente Termo de Securitização, na forma do **ANEXO V** e do **ANEXO VI**.

37.2. Notificações. As comunicações a serem enviadas no âmbito do presente Termo de Securitização: (i) se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, e desde que seu recebimento seja comprovadamente confirmado por meio idôneo e hábil a tal confirmação, devendo os respectivos originais serem

encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; (ii) se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio, empresa de courier ou por telegrama; (iii) se feitas pessoalmente, mediante assinatura de protocolo de recebimento, para as seguintes Partes nos endereços indicados no preâmbulo do presente Termo de Securitização, ou tais outros endereços que qualquer das Partes vier a informar às outras Partes por escrito.

37.3. **Fatores de Risco.** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Os riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos relacionados exclusivamente à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão estão descritos no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

37.4. Para todos os efeitos, os demais documentos públicos divulgados pela Securitizadora, pelos Avalistas e pela Devedora, conforme aplicável, não fazem parte da Oferta e, portanto, não foram revisados, sob qualquer aspecto, pelo Coordenador Líder e pelo assessor legal da Oferta. O Coordenador Líder não se responsabiliza por qualquer informação que seja diretamente divulgada pela Securitizadora, pelos Avalistas e pela Devedora ou outras informações públicas sobre a Securitizadora, sobre os Avalistas e/ou sobre a Devedora que os potenciais Investidores Profissionais possam utilizar para tomar sua decisão de investimento.

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

37.6. **Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, de acordo com seus termos e condições.

37.7. **Aditamentos ao Termo de Securitização.** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Investidores, observados os quóruns de aprovação previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização ou na Resolução CVM 60.

37.8. **Validade, Legalidade e Exequibilidade.** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as

demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

37.9. LGPD. As Partes se obrigam a cumprir as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD") quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem ainda: (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar as demais Partes quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas razoáveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; e (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco. O disposto acima não se aplica quanto à divulgação dos documentos da Operação de Securitização, as publicações das Assembleias Gerais, relatórios de garantias e outros inerentes as obrigações legais de securitização de ativos, na rede mundial de computadores.

37.10. Proteção de Dados. A Emissora, o Agente Fiduciário e os Garantidores dos CRI consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação de Securitização ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Emissão, autorizando expressamente o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

37.11. Assinatura Digital. As Partes concordam que os Documentos da Emissão poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874/2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto n.º 10.278/2020, conforme aplicável, e, ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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 nos Documentos da Emissão, exceto se de outra forma for exigida para atos perante terceiros, em especial cartórios de registro e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva exigência. A assinatura de mais de uma via deste Termo de Securitização com o mesmo teor e/ou a sua reprodução terão o mesmo e um só efeito.

37.12. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.



37.13. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

XXXVIII. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

38.1. Definições. As expressões sublinhadas abaixo terão o significado que lhes é atribuído em cada respectivo item deste Termo de Securitização:

“Afiliada” significa os Controladores, as Controladas, coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da pessoa, sociedade ou entidade referida, até o nível da pessoa física, sendo que quando se tratar de uma pessoa natural, qualquer outra pessoa natural parente até o 3º (terceiro) grau;

“Agente Fiduciário” significa a pessoa jurídica estipulada na cláusula 27.1, que exerce a função de agente fiduciário no âmbito desta Emissão, observado regramento constante da **Seção XXVII** deste Termo de Securitização;

“Agente Fiduciário das Debêntures” significa a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**;

“Alienação Fiduciária de Ações” significa a garantia real não imobiliária de alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das ações de emissão da Devedora e sobre direitos econômicos derivados direta ou indiretamente da propriedade, uso e gozo das quotas/ações, constituída como uma dentre as várias Garantias para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

“Alienação Fiduciária dos Imóveis” significa a garantia real imobiliária de alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis, em favor do Agente Fiduciário das Debêntures, bem como sua propriedade resolúvel e a posse indireta de 100% (cem por cento) dos Imóveis, na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos os imóveis, lotes, unidades, frações de tempo e/ou quaisquer outros que decorram dos Imóveis, seja em decorrência do loteamento, de desmembramentos, remembramentos e quaisquer outras formas de alterações que sofrer, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Amortização” ou “Amortização Programada” significa o pagamento aos Investidores de parcela do valor de principal dos seus investimentos sem redução da quantidade dos CRI detidos pelo Investidor, na forma da cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária Compulsória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;

“ANBIMA” significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na



Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.271.171/0001-77;

“Assembleia Especial de Investidores” significa a assembleia dos Investidores titulares dos CRI desta Emissão, na forma da cláusula 17.1;

“Aval” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 21.2 deste Termo de Securitização;

“Avalistas” significa a(s) pessoa(s) e/ou sociedade(s) relacionadas como avalistas das Obrigações Garantidas da Emissora sob esta Emissão, conforme referenciadas no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Autoridade Governamental” significa quaisquer órgãos, departamentos, repartições, agências ou outras autoridades que exerçam funções executivas, legislativas, judiciárias, reguladoras ou administrativas de natureza governamental nas esferas federais, estaduais e municipais no Brasil;

“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 de ativos escriturais e liquidação financeira;

“Banco Liquidante” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 26.6 deste Termo de Securitização;

“CCI” significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários provenientes das Debêntures, dos quais a Emissora é credora, nos termos da Escritura de Debêntures, e que servem de lastro à presente Emissão dos CRI;

“Certificados de Recebíveis Imobiliários” significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme este Termo de Securitização, observado o disposto na Lei n.º 14.430/2022, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517, de 29 de junho de 1998, e na Resolução CVM 60;

“Cessão Fiduciária” significa a garantia real de cessão fiduciária da totalidade dos direitos de créditos imobiliários provenientes dos Empreendimentos, incluindo direitos de créditos imobiliários presentes e/ou futuros, decorrentes da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

“CETIP21” significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Código ANBIMA” significa o “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*”, vigente desde 06 de maio de 2021;

“Código Civil” significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;



“Código de Processo Civil” significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;

“Colocação Mínima” é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), na forma prevista na Resolução CVM 160, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;

“Companhia Securitizadora” significa a companhia cujo objeto social consista na realização de operações de securitização, registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e que seja: (a) emissora de títulos de securitização com ou sem a instituição de regime fiduciário sobre o lastro; ou (b) controladora de sociedades de propósito específico dedicadas a operações de securitização, nos casos dos segmentos em que não há previsão legal de instituição de regime fiduciário;

“Condições Precedentes” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;

“Conta Centralizadora” significa a conta de titularidade do Agente Fiduciário das Debêntures, conforme prevista na Escritura de Debêntures, na qual serão depositados os valores provenientes dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária, que serão utilizados para pagamentos das despesas, remunerações dos CRI e das Debêntures, e amortizações;

“Conta de Livre Movimentação” significa qualquer conta de livre movimentação da Devedora, que não poderá ser em nenhuma hipótese a Conta do Patrimônio Separado;

“Conta do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis” significam, quando referidos em conjunto: (i) o “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel*” celebrado entre a Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário das Debêntures; (ii) o “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel*”, celebrado entre Desenlace Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário das Debêntures; (iii) o “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel*” celebrado entre a Desfecho Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário das Debêntures; (iv) o “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel*” celebrado entre a Feito Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário das Debêntures; (v) o “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel*” celebrado entre a Fluxo Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário das Debêntures; e (vi) o “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel*” celebrado entre a Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário das Debêntures, todos nesta data;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” significa o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*”, celebrado entre os acionistas da Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e a Devedora tendo por objeto a Alienação Fiduciária das Quotas;



"Contrato de Cessão" ou "Contrato de Cessão Fiduciária" significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários*" celebrado entre a Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A., A Desenlace Empreendimentos Imobiliários S.A., a Desfecho Empreendimentos Imobiliários S.A., a Feito Empreendimentos Imobiliários S.A., a Fluxo Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A., a Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Agente Fiduciário das Debêntures, todos nesta data, tendo por objeto a Cessão Fiduciária de determinados direitos de créditos imobiliários;

"Contrato de Distribuição das Debêntures" significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços, de Debêntures Simples, da Espécie com Garantias Reais e Fidejussórias, em 3 Séries, da 1ª (Primeira) Emissão da Exata Participações Societárias S.A.*";

"Contrato de Distribuição dos CRI" significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*";

"Controle" significa, em relação a determinada Pessoa, (i) o poder detido por outra Pessoa de eleger, direta ou indiretamente, a maioria dos administradores e de determinar e conduzir as políticas e administração da Pessoa em questão, quer isoladamente ou em conjunto com Afiliadas ou outras Pessoas vinculadas a acordo de acionistas ou acordo de voto similar, ou (ii) a titularidade, direta ou indireta, de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação ou quota representativa do capital social votante da Pessoa em questão. Termos derivados de Controle, como "Controlada", "Controladora" e "sob Controle comum" terão significado análogo ao de Controle;

"Coordenador Líder" significa a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17.

"Créditos Imobiliários" significam os créditos imobiliários provenientes das Debêntures emitidas pela Devedora e que constituem o lastro da Emissão, estando descritos na Escritura de Debêntures e no **ANEXO III** deste Termo de Securitização;

"CRI" significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, conforme este Termo de Securitização, observado o disposto na Lei n.º 14.430/2022, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517, de 29 de junho de 1998, e na Resolução CVM 60;

"CRI em Circulação" significa todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades e/ou pessoas Afiliadas da Emissora ou dos Prestadores de Serviços da Emissora, que servem para a verificação do atingimento dos quóruns de deliberação Investidores nas Assembleias Especiais de Investidores;

"Cronograma Físico-Financeiro" significa o cronograma constante no **ANEXO I** deste Termo de Securitização;



“Custodiante” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 26.4 deste Termo de Securitização;

“CVM” significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Data de Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.4 deste Termo de Securitização;

“Data de Integralização” significa a data em que o Investidor integralizou os CRI de determinada Classe e Série, conforme o contexto;

“Data de Pagamento da Remuneração” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.3 deste Termo de Securitização;

“Data de Pagamento da Remuneração e da Atualização Monetária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.3 deste Termo de Securitização;

“Debêntures da Feito” significa as debêntures emitidas por meio da Escritura de Debêntures da Feito datada de 18 de março de 2021;

“Debêntures da Ventura” significa as debêntures emitidas por meio da Escritura de Debêntures da Ventura datada de 06 de maio de 2022;

“Demonstrações Financeiras” significa as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado que deverão ser elaboradas pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e na forma de Resolução CVM 60;

“Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.1 deste Termo de Securitização;

“Devedora” significa a sociedade que realiza a emissão das Debêntures, que dão origem aos Créditos Imobiliários, lastro da presente Emissão, conforme previsto no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente posterior;

“Direitos Creditórios” significa direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico;



“Documentos da Emissão” significa, em conjunto, este Termo de Securitização, a Escritura de Debêntures, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Devedora que aprova a emissão das Debêntures, o Contrato de Distribuição dos CRI, o Contrato de Distribuição das Debêntures, o Contrato de Escrituração e de Liquidação das Debêntures, os boletins de subscrição dos CRI e das Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem esta Operação Estruturada e que venham a ser celebrados em seu âmbito;

“Efeito Adverso Relevante” significa qualquer efeito adverso relevante ou mudança adversa relevante na situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza) nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Emissora e/ou qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Emissora, da Devedora ou de qualquer dos Garantidores de desempenharem e cumprirem com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações relevantes sob este Termo de Securitização ou qualquer dos demais Documentos da Emissão;

“Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.1 deste Termo de Securitização, que corresponde a esta emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;

“Emissora” significa a Companhia Securitizadora que realiza esta Emissão, conforme prevista no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Empreendimentos” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Termo de Securitização;

“Encargos Moratórios” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

“Entidade Registradora” significa a entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários, no âmbito de suas competências, a exercer a atividade de registro de direitos creditórios (inclusive os Créditos Imobiliários), ativos financeiros ou valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013;

“Escritura de Debêntures” significa o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, da Espécie com Garantias Reais e Fidejussórias, em 3 Séries, para Distribuição Pública, da Exata Participações Societárias S.A.*” celebrado nesta data entre a Devedora e o Agente Fiduciário das Debêntures;

“Escritura de Debêntures da Feito” significa a “*Escritura Particular da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para colocação privada, da Feito Empreendimentos Imobiliários S.A.*” celebrada em 18 de março de 2021, conforme aditada;

“Escritura de Debêntures da Ventura” significa o o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Para Colocação Privada, Não Conversíveis Em Ações,*



da Espécie com Garantia Real, da Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A” celebrado em 06 de maio de 2022, conforme aditado;

“Escritura de Emissão de CCI” significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado pela Emissora e a Custodiante, tendo por objeto a emissão da CCI que serve de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Emissão;

“Escriturador” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 26.5 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 20.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Recompra Compulsória Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;

“Fatores de Risco” são os fatores de risco da Oferta, conforme listados e detalhados no **ANEXO I** deste Termo de Securitização;

“Formulário de Referência” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 32.1 deste Termo de Securitização;

“Garantias” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 21.1 e seguintes deste Termo de Securitização;

“Garantidores” significa os Avalistas deste Termo de Securitização e/ou os Avalistas da Escritura de Debêntures quando referidos em conjunto, bem como os outorgantes da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas, de Alienação Fiduciária de Imóvel e de Cessão Fiduciária, conforme o contexto;

“Gravame” significará qualquer reivindicação, caução, hipoteca, penhor, direito real, alienação fiduciária, cessão fiduciária, propriedade fiduciária, coobrigação, contratos ou direitos de opção, gravames, restrições de transferência, promessa de transferência, ônus ou obrigações de qualquer natureza, ou quaisquer direitos de terceiros, de qualquer forma evidenciados ou criados sobre qualquer bem, conforme legalmente aplicável (incluindo, sem limitação, qualquer contrato de dar qualquer de tais ônus, qualquer venda com reserva de domínio ou outro acordo de retenção de titularidade ou qualquer arrendamento que tenha efeitos ou resultados econômicos similares);

“IGPM” significa o IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, publicado regularmente pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóveis” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Termo de Securitização.

“Início de Pagamento da Amortização” significa o dia 17 de agosto de 2028;



“Investidores” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 0 deste Termo de Securitização;

“Investidor Profissional” significa o conceito de investidor profissional, conforme a definição constante do Artigo 11 da Resolução CVM 30;

“Investidor Qualificado” significa o conceito de investidor qualificado, conforme a definição constante do Artigo 12 da Resolução CVM 30;

“Investimentos Permitidos” significa os investimentos realizados com os recursos mantidos no Fundo de Reserva, Fundo de Obras ou quaisquer outros fundos que venham a ser criados no âmbito da presente Emissão, que poderão ser investidos a critério exclusivo da Emissora, exclusivamente em títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária, entendendo-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco ;

“IPCA” significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado regularmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Lei n.º 6.404/76” significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Lei n.º 6.766/79” significa a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada;

“Lei n.º 9.514/97” significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei n.º 10.931/04” significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei n.º 14.430/2022” significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

“LGPD” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 37.9 deste Termo de Securitização;

“Local da Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.3 deste Termo de Securitização;

“MDA” significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;

“Debêntures” significam as notas comerciais emitidas no âmbito da Escritura de Debêntures e que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI e que lastreiam a emissão dos CRI;

“Notificação de Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1.1 deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas” ou “Obrigações” significa todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, relativas às Debêntures e/ou aos CRI assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, perante os Debenturistas, e perante os Titulares dos CRI no Termo de Securitização, incluindo, mas sem limitação, (a) as obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e/ou dos CRI, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Debêntures e/ou aos CRI subscritos e integralizados e não resgatados e dos demais encargos relativos a Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Emissão e do Termo de Securitização, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas Datas de Pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Emissão, conforme aplicável; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão, nos demais Documentos da Emissão e no Termo de Securitização, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, obrigações de pagar as Despesas, e quaisquer outras despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos; e (c) as obrigações relativas ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, ao Agente Fiduciário e aos demais prestadores de serviços da Emissão e da emissão dos CRI, nas situações em que, caracterizada a inadimplência da Devedora, tais obrigações recaiam sobre os Debenturistas e/ou sobre os Titulares dos CRI. A enunciação das Obrigações 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 a serem porventura outorgadas (desde que previstas nos Documentos da Emissão e/ou no Termo de Securitização), não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações e retardar a execução das garantias que venham a ser porventura outorgadas, incluindo as Garantias;

“Oferta” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;

“Operação de Securitização” significa a aquisição de Créditos Imobiliários para utilização como lastro desta emissão dos CRI (títulos de securitização) para colocação junto aos Investidores, sendo o pagamento dos CRI primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, dos e demais bens, direitos e garantias que lastreiam a Emissão;

“Ordem de Pagamento” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

“Partes” tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Patrimônio Separado” significa o patrimônio constituído a partir da instituição do Regime Fiduciário sobre o lastro, na forma da cláusula 4.1;



“Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI” significa que os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do **ANEXO II**.

“Pessoa” significa qualquer pessoa natural ou jurídica, sociedade limitada, associação, sociedade por ações, sociedades sem personalidade jurídica, órgão governamental ou regulador e suas subdivisões, fundos e clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros, condomínios, ou qualquer outra pessoa;

“Prazo de Recompra Compulsória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.2 deste Termo de Securitização;

“Prazo de Colocação” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.7 deste Termo de Securitização;

“Prestadores de Serviços” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 26.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Compulsória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário” significa o regime instituído sobre os bens e direitos vinculados à Emissão, mediante declaração unilateral da Emissora neste Termo de Securitização, de que conste, cumulativamente, as seguintes matérias: (a) a afetação dos bens e direitos vinculados à Emissão; e (b) a constituição de Patrimônio Separado, integrado, pela totalidade dos bens e direitos vinculados à Emissão e, assim, estão submetidos ao regime fiduciário, observado ainda o disposto na cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;

“Relatório Anual” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 27.7 deste Termo de Securitização;

“Relatório de Auditoria” significa o relatório anual a ser elaborado pelo Auditor Independente a respeito das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado e apresentado aos Investidores, à CVM e ao Agente Fiduciário na forma deste Termo de Securitização e na forma da Resolução CVM 60;

“Relatório Mensal” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 30.2 deste Termo de Securitização;

“Remuneração da Emissora” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 25.2 deste Termo de Securitização;

“Remuneração dos CRI” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;



“Resgate Antecipado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2 deste Termo de Securitização;

“Resolução CVM 30” significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 44” significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 60” significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 160” significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

“Retenção de Risco” significa qualquer obrigação contratual ou mecanismo existente no âmbito desta Operação de Securitização por meio do qual a Devedora ou Garantidores retenham, total ou parcialmente, o risco de crédito decorrente da exposição à variação do fluxo de caixa das Garantias e dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão;

“Securitizadora” significa a Companhia Securitizadora que realiza esta Emissão, conforme prevista no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“SSE/CVM” significa a Superintendência de Supervisão de Securitização da Comissão de Valores Mobiliários.

“Termo de Securitização” significa este Termo de Securitização de recebíveis, cujo conteúdo mínimo é estabelecido no Suplemento A da Resolução CVM 60;

“Valor da Devolução” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6.2 deste Termo de Securitização;

“Valor das Debêntures” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6 deste Termo de Securitização;

“Valor da Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

“Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Unitário Atualizado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Total” significa o valor nominal total de cada Série dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na **Seção III** deste Termo de Securitização;

“Valor Total da Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.2 deste Termo de Securitização; e

38.2. Definições dos Demais Documentos da Emissão. As expressões iniciadas com letras maiúsculas que eventualmente não estejam definidas neste Termo de Securitização terão o significado que lhes for atribuído nos demais Documentos da Emissão.

38.3. Interpretação. As seguintes regras de interpretação deverão ser aplicadas a este Termo:

- (i) as expressões definidas na cláusula 38.1 acima, grafadas no singular, incluirão o plural, e vice-versa;
- (ii) os cabeçalhos das cláusulas, parágrafos e os sublinhados foram incluídos por mera conveniência, não afetando a interpretação deste Termo de Securitização;
- (iii) as referências às cláusulas, parágrafos e anexos constituem referências às cláusulas, parágrafos e anexos deste Termo de Securitização, salvo especificação em contrário;
- (iv) quaisquer referências a documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer alterações, substituições e complementações dos mesmos;
- (v) qualquer obrigação de uma Parte de praticar ou não praticar qualquer ato será havida por incluir a obrigação de fazer com que tal ato seja praticado ou de não tolerar ou permitir que tal ato seja praticado;
- (vi) caso qualquer disposição deste Termo de Securitização seja conflitante com qualquer disposição de qualquer Anexo deste Termo de Securitização, as disposições previstas neste Termo de Securitização prevalecerão sobre as disposições dos Anexos; e
- (vii) o termo "incluir" ou "incluindo" deverá ser interpretado sempre como sendo seguido da expressão "mas sem se limitar" ou "mas sem limitação".

* * *

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 15 de setembro de 2023.

(assinaturas na próxima página)



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Diretor Presidente
CPF/MF: 218.718.568-09

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Por: Bianca Galdino Batistela
Procuradora
CPF: 090.766.477-63

Por: Rafael Casemiro Pinto
Procurador
112.901.697-80

EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

Por: Adilson Batista Prado
Diretor Presidente

ALJL PARTICIPAÇÕES S.A.

Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral
Constituído em Estatuto

**VICTORIA BRASIL NORDESTE
EMPREENHIMENTOS E
CONSTRUÇÕES S.A.**

Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral
Constituído em Estatuto

AVANÇO AGROINDUSTRIAL S.A.

Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral Constituído em Estatuto

**BONANZA NORDESTE AJU
EMPREENHIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral
Constituído em Estatuto

**DESENLACE EMPREENHIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Por: Adilson Batista Prado
Diretor Presidente



**DESFECHO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Por: Adilson Batista Prado
Diretor Presidente

**FLUXO NORDESTE AJU
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Por: Adilson Batista Prado
Diretor Presidente

**FEITO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Por: Adilson Batista Prado
Presidente e Procurador Geral
Constituído em Estatuto

**VENTURA NORDESTE AJU
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Por: Adilson Batista Prado
(Diretor Presidente) e Gabriel Giani
Vasconcellos (Diretor Financeiro)

STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EIRELI

Por: Guilherme Stati Batista do Prado
CPF: 061.010.229-00

Testemunhas:

1. _____
Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF: 111.768.157-25

2. _____
Nome: Ana Luiza Aucar Pinheiro
CPF: 154.067.587-48

ANEXO I

FATORES DE RISCOS DO INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER ANALISADOS DE FORMA INDEPENDENTE PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS ENVOLVEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM À EMISSORA, À CEDENTE, ÀS GARANTIAS E AOS PRÓPRIOS CRI OBJETO DESTA EMISSÃO.

O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ADVOGADOS ESPECIALIZADOS E DEMAIS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIO ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

SERÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS RELACIONADOS EXCLUSIVAMENTE À EMISSORA, À EMISSÃO, À CEDENTE, AOS CRI, ÀS GARANTIAS E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO:

I. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.

A securitização de créditos imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e foi recentemente alterada pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022. Entretanto, só passou a existir um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação considera mais complexa que outras emissões de valores mobiliários por envolver estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

(ii) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

(iii) *Credores Privilegiados (MP 2.158-35).*

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Em seu parágrafo único, a referida Medida Provisória prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

A Lei nº 14.430 possibilita que os direitos creditórios imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei nº 14.430. Apesar de a Lei nº 14.430 estabelecer no parágrafo 4º do seu artigo 37 que *"os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*, a Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece que: *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*.

Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão, eventualmente e a depender da interpretação do juízo quanto a Lei 14.430, concorrer com o Titulares de CRI sobre o produto de realização dos créditos que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores

(iv) *Inflação.*

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolvem controle de salários e preços, desvalorização da moeda,

limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Plano Real), que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Atualmente o Brasil está vivendo um desses momento de repique inflacionário, em que tanto o IPCA quanto o IGP-M/FGV apresentam valores excessivamente elevados de inflação em comparação com diversos outros países.

A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando recessão no país e ocasionando desemprego, podendo, em algumas situações, acarretar a taxa de inadimplência por parte dos Devedores de Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária, que pagam as Debêntures e, consequentemente, os CRI.

(v) Política Monetária.

O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia, vez que estas constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado pelo Brasil no controle e contenção da inflação.

Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, vez que altas taxas de juros fazem com que o custo médio ponderado de capital se eleve, acarretando retração de investimentos e, assim, elevação do desemprego e aumento dos índices de inadimplência dos Devedores de Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia brasileira e nas condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, como resultado da constante e crescente globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do Brasil, bem como também economia dos países desenvolvidos, tais como os Estados Unidos ou países da Europa, que interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, acarretando a ocorrência de constantes retrações de investimentos.

Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que emissores brasileiros enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional.

Desta forma, importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

II. FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

(i) 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 certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários, que são pagos com os Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária ao Agente Fiduciário das Debêntures. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora ou de insucesso na execução das Garantias poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

(ii) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente o retorno de investimento esperado pelo Investidor.

(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim as suas emissões vigentes de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

(iv) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora Registrada na CVM.

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM, na forma da Resolução CVM 60, e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, na forma exigida pela Resolução CVM 60, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

(v) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital social 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 poderão afetar o desempenho da Emissora, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive títulos já emitidos e em circulação no mercado, tal qual os CRI objeto desta Emissão.

(vi) A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora.

O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos.

Eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora na geração de resultado positivos, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

III. RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(i) Risco Tributário.

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, além de eventual autuação fiscal acarretando na cobrança de diferença entre as alíquotas, multa de até 150% (cento e cinquenta por cento) do crédito tributário e juros de mora.

(ii) Capacidade dos Devedores de Honrar suas Obrigações.

A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento pontual dos Créditos Imobiliária da Cessão Fiduciária por parte dos Devedores ao Agente Fiduciário das Debêntures. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Devedores de honrar com as suas obrigações. A incapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária pelos Devedores pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

(iii) Risco da Devedora e dos Garantidores de honrar suas obrigações nos termos da Escritura de Debêntures, no Contrato de Cessão Fiduciária e do Termo de Securitização.

A Devedora assumiu diversas obrigações nos termos da Escritura de Debêntures e no Contrato de Cessão, tais como Coobrigação, Multa Indenizatória e Recompra Compulsória, além de ter prestado o Aval, nos termos deste Termo de Securitização. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Devedora e dos Garantidores em honrar as obrigações constantes da Escritura de Debêntures.

Em caso de inadimplemento da Devedora e/ou dos Garantidores, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer à

excussão das Garantias para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos.

Além disso, as Garantias estão vinculadas diretamente aos Créditos Imobiliários, contando os CRI somente com o aval como garantia direta, o que pode reduzir a capacidade de pagamento e cobertura dos CRI.

(iv) Distribuição de Dividendos pela Devedora.

A Devedora estará autorizada a distribuir dividendos entre seus sócios caso não esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

Tal distribuição de dividendos, caso se dê de forma recorrente, poderá gerar prejuízos ao patrimônio da Devedora, podendo eventualmente prejudicar sua capacidade de honrar as suas obrigações previstas nos Documentos da Emissão.

(v) Baixa Liquidez no Mercado Secundário.

Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e normalmente longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência com títulos públicos e privados de curto prazo.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez. Não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento.

Dessa forma, os Investidores poderão encontrar dificuldades para negociar os CRI emitidos no âmbito desta Emissão no mercado secundário, devendo estar preparados para manter os CRI por todo o prazo da Emissão.

(vi) Riscos de Insuficiência das Garantias.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária por parte dos Devedores, a Emissora terá que solicitar ao Agente Fiduciário das Debêntures que inicie o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.

Caso isso ocorra, os Investidores poderão ser afetados. Ressalta-se que os Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária não foram objeto de auditoria financeira, não sendo assim possível assegurar o seu valor real.

(vii) Não Formalização das Garantias.

Nessa data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária e a Escritura de Debêntures, prevendo o Aval,

não se encontram registrados junto aos órgãos e cartórios competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas e formalizadas todas as garantias e, assim, essas Garantias podem não ser passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária ou outras hipóteses de descumprimento do presente Termo de Securitização.

Caso não ocorra o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou da Cessão Fiduciária, prevendo a coobrigação, bem como o registro da Escritura de Debêntures prevendo o Aval, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

(viii) Riscos Relativos à Cessão Fiduciária.

O Contrato de Cessão Fiduciária tem por objeto os recebíveis que decorrerão da futura venda de Frações de Tempo do Empreendimento, não havendo a garantia de que tais Frações de Tempo venham a ser vendidas ou, caso sejam vendidas, não há garantia de cumprimento pelos adquirentes das obrigações de pagamentos dos valores devidos à Devedora em razão da venda das Frações de Tempo, o que pode afetar a exequibilidade da garantia e o pagamento dos CRI.

Ademais, a Devedora possui discricionariedade para renegociação do Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária, eventuais multas e/ou alteração no prazo de pagamento dos créditos cedidos fiduciariamente, o que pode afetar a suficiência e exequibilidade da garantia de Cessão Fiduciária, podendo afetar também o pagamento dos CRI em caso de inadimplemento.

O Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser aditado trimestralmente para atualização das Frações de Tempo vendidas do Empreendimento. Dessa forma, caso ocorra o vencimento antecipado da referida Garantia em data anterior à celebração do aditamento, a falta de tal aditamento poderá comprometer a excussão da Cessão Fiduciária e, consequentemente, afetar a recuperação do valor necessário para amortizar integralmente os CRI.

Adicionalmente, poderá ocorrer falha no depósito dos valores referentes aos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária diretamente na Conta Centralizadora e no repasse de tais recursos, que sejam eventualmente depositados na conta da Devedora. Caso isso ocorra, a excussão da Cessão Fiduciária para obter recursos para o pagamento dos CRI poderá ser comprometida.

(ix) Risco em Função do Registro Automático.

A Emissão está sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM em virtude do disposto no artigo 26, da Resolução 160 da CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Emissão não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

(x) Risco de Estrutura.



A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos tendo por diretriz a legislação em vigor.

No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas relevantes por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a execução das obrigações constantes dos Documentos da Emissão.

(xi) Riscos Relativos à Ausência de Classificação de Risco.

O CRI objeto da presente Emissão não será objeto de classificação de risco por empresa de rating. Dessa forma, é possível que alguns fatores de risco, em geral avaliados por empresas de *rating*, eventualmente possam impactar a operação, tais como o Empreendimento, as Frações de Tempo e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente na operação, sendo certo que a ausência de realização de *rating* poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos Investidores.

(xii) Risco de Colocação Mínima.

Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras onde serão aplicados temporariamente os valores captados com a Emissão, calculados *pro rata temporis* a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(xiii) Risco da Ocorrência de Eventos de Inadimplemento ou Antecipação dos Pagamentos.

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, tais como Eventos de Recompra Compulsória Automática, Eventos de Recompra Compulsória Não Automática ou Recompra Facultativa Voluntária dos Créditos Imobiliários, acarretará a Amortização Extraordinária, parcial ou total, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xiv) Ausência de Coobrigação da Emissora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. O recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos sob este Termo de Securitização depende do

recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou dos Devedores poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Investidores em decorrência dos CRI emitidos no âmbito deste Termo de Securitização.

(xv) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por quóruns simples em relação ao CRI. Entretanto, algumas matérias poderão estar sujeitas à aprovação por quóruns especiais. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, terão que aceitar e acatar as decisões tomadas pela maioria dos Investidores.

Em virtude da inexistência de mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência dos Investidores em determinadas matérias submetidas à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(xvi) Riscos Relativos à Concentração e Pulverização.

Poderá ocorrer situação em que um único Investidor venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando assim a posição dos eventuais Investidores minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos Investidores minoritários.

(xvii) Riscos Ambientais.

O Loteamento está sujeito a riscos inerentes à: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como a falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação do Empreendimento e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor das Frações de Tempo do Empreendimento e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída

e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios da Devedora, afetando, indiretamente, os CRI.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, a Devedora poderá sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de suas atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores).

A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que pode variar de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os Devedores e/ou a Devedora a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente.

As agências governamentais ou outras autoridades podem atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios da Devedora, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os Devedores tenham dificuldades em honrar com os pagamentos das Frações de Tempo adquiridas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações no Empreendimento, cujo custo poderá ser imputado à Devedora. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios da Devedora ou dos Devedores, afetando, indiretamente, o CRI.

(xviii) Riscos Relativos à Regularidade de Área Construída.

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento e para a Devedora, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, bem como de pagamento da indenização em caso de sinistro; e (v) a interdição do Empreendimento, podendo ainda culminar na obrigação de demolir as áreas não



regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais do Empreendimento.

(xix) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

IV. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(i) O Risco de Crédito da Devedora e dos Garantidores e a Inadimplência dos Créditos Imobiliários Podem Afetar Adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos dependerá integralmente do adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pelos Devedores, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores sob este Termo de Securitização.

Não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias serão bem-sucedidos, nem mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão qualquer resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pelos Devedores, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, da Devedora e/ou dos Garantidores, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(ii) A ocorrência de Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Facultativa Parcial, Recompra Compulsória Não Automática e Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Pode Gerar Efeitos Adversos sobre a Emissão e a Rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários e/ou dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária, conforme previsto nos Documentos da Emissão, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória e Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, no prazo previsto neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

(iii) Riscos relativos aos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária

Os Contratos de Compra e Venda cujos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária garantem os Créditos Imobiliários e a presente Emissão, estão sujeitos a distrato e outros eventos que resultam na obrigatoriedade de a Devedora recomprá-los, não sendo possível afirmar que a Devedora e/ou os Garantidores irão adimplir com suas obrigações de pagamento do Valor de Recompra Compulsória.

Em caso de não cumprimento de tais obrigações, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(iv) Riscos inerentes ao desempenho da Devedora

A responsabilidade pela administração e cobrança dos Contratos de Compra e Venda que garantem a Operação no âmbito da Cessão Fiduciária, recai exclusivamente sobre a Devedora, na qualidade promotora do Empreendimento.

(v) Riscos Relacionados à Ausência de Auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora

A Devedora é uma sociedade limitada e não audita duas demonstrações financeiras por Auditor Independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na Escritura de Debêntures e relacionadas aos CRI.

(vi) Riscos Decorrentes da Auditoria Jurídica:

No âmbito da Emissão foi realizada auditoria jurídica com escopo restrito no Empreendimento, na Devedora, nos Garantidores e nos antecessores da propriedade do Imóvel ao longo dos últimos cinco anos, mas não foi nem será realizada auditoria jurídica nos Devedores. A referida auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia e teve como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada uma das pessoas, sociedades e/ou entidades analisadas, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou pessoas naturais objeto da análise.

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos e esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada nenhuma auditoria jurídica nem financeira tendo como objeto de análise os Devedores.

Determinadas certidões, como certidão de uso e ocupação do solo e negativa de débitos de IPTU do Empreendimento da Fluxo e outros empreendimentos não foram disponibilizadas, e certidões disponibilizadas encontram-se vencidas na Data da Emissão, além de diversos processos que não foram possíveis verificar o teor e o objeto, de forma que não é possível mensurar o risco que tais certidões não disponibilizadas ou vencidas podem representar à Emissão.

Caso surjam eventuais passivos ou riscos não identificados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo de cobrança de valores da Devedora e Garantidores, bem como a eventual excussão de Garantias, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar de forma negativa o retorno financeiro esperado pelos Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(vii) Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo a Devedora, Garantidores e antecessores da cadeia dominial do Imóvel.

A Devedora e os antigos proprietários do(s) imóvel(is) do Empreendimento podem ser partes no polo passivo de processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, cível e fiscal.

Eventuais contingências de qualquer natureza não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria da Devedora, dos Garantidores e dos antigos proprietários do(s) imóvel(is) do Empreendimento ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões poderiam ter impactos negativos na Devedora e nos Garantidores e/ou no Empreendimento, afetando adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Atualmente todos os Empreendimentos possuem débitos fiscais vinculados, o que pode acarretar em cobranças judiciais e atos constritivos, gerando assim um risco para os Investidores dos CRI de receber os valores que lhes são devidos por conta do investimento.

(viii) Riscos de Performance Relacionados às Obras do Empreendimento.

O Empreendimento se encontra em fase de construção. Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente de forma negativa a expectativa de retorno financeiro dos Investidores, seja em decorrência

de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja em decorrência da perda de valor do Empreendimento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras.

Em quaisquer dessas situações, é possível que os Devedores optem por distratar os Contratos de Compra e Venda firmados, e não há como assegurar que a Devedora irá efetivamente recomprar os Contratos de Compra e Venda distratados.

Nesta situação, a Devedora ou os Garantidores terão patrimônio suficiente para arcar com as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Debêntures. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(ix) Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária por parte dos Devedores, a Emissora terá que requisitar ao Agente Fiduciário das Debêntures que inicie o procedimento de execução das Garantias.

Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para fazer frente ao pagamento do saldo devedor dos CRI. Caso isso ocorra os Investidores poderão ser afetados de forma negativa. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária por parte dos Devedores e dos Garantidores, o Agente Fiduciário das Debêntures iniciará o processo de excussão das Garantias, não sendo possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

(x) Riscos de Insuficiência do Aval.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária por parte dos Devedores e no caso de inadimplemento dos Garantidores das obrigações de recompra previstas na Escritura de Debêntures, a Emissora terá que iniciar a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária, da Devedora e/ou dos demais Garantidores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas.

Além disso, as execuções poderão se prolongar demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos Garantidores que sejam pessoas naturais, existe o risco de as Garantias ou obrigações devidas pelo Garantidor pessoa natural falecida serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido.

Portanto, não há como assegurar que a Devedora e/ou os Garantidores, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para

amortizar integralmente os CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xi) Risco no Processo de Cobrança dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária pela Devedora.

Em conformidade com o Contrato de Cessão Fiduciária, a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários cedidos serão realizadas pela Devedora por empresa "Servicer", podendo haver falhas na prestação de tais serviços de administração e cobrança.

Ademais, poderá a Devedora tomar decisões com relação a tais Créditos Imobiliários em desacordo com os interesses dos Investidores. Caso qualquer desses eventos ocorra, o recebimento, pela Emissora, dos valores a serem pagos pelos Devedores diretamente na Conta do Patrimônio Separado poderá ser comprometido. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xii) Risco de Perda, Extravio ou Deterioração dos Documentos Comprobatórios

A guarda da totalidade dos instrumentos dos Contratos de Compra e Venda será realizada pela Devedora, que será responsável também pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária.

Caso haja eventual perda, extravio ou deterioração dos documentos comprobatórios em posse da Devedora, tal ocasião poderá comprometer o direito da Emissora de recuperar os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xiii) Riscos relativos aos Empreendimentos que ainda não estão em nome de determinadas Fiduciárias

Os imóveis do Empreendimento Desfecho e do Empreendimento Desenlace ainda não foram registrados nos registros de imóveis competentes como propriedade da Desfecho e da Desenlace, respectivamente.

Na Data de Emissão, a Desfecho detém somente um "*Contrato Particular de Permuta de Área por Participação em Loteamento de Lotes Urbanos Tipo Aberto ou Condomínio Fechado de Lotes Urbanos ou Sítios de Recreio ou Chácaras de Lazer de Recreio*", com as proprietárias do imóvel, datado de 19/10/2018, que tem como objeto a permuta de área por participação em empreendimento a ser implementado no Imóvel, de modo que a Victoria Brasil, na qualidade de proprietária do empreendimento, recebeu as áreas de terra para implantação do empreendimento e, em contrapartida, as Proprietárias irão receber um percentual em lotes.

Na Data de Emissão, a Desenlace detém somente um "*Instrumento Particular de Parceria para Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças*", com as proprietárias do imóvel,



datado de 16/11/2021, que tem como objeto a transferência do Imóvel Green Diamond Cajazeiras pelos Proprietários à Stati ou a outra sociedade indicada por esta, para fins de implantação de empreendimento no Imóvel, e, em contrapartida, os Proprietários irão receber o preço correspondente a 30% (trinta por cento) do Valor Geral de Vendas Líquido do empreendimento.

Dessa forma, considerando que os imóveis do Empreendimento Desenlace e do Empreendimento Desfecho não pertencem respectivamente a Desenlace e Desfecho na Data de Emissão, e que os contratos que garantem esses direitos foram firmados com outras empresas do seu grupo econômico, a Cessão Fiduciária dos recebíveis desses empreendimentos, assim como a alienação fiduciária dos imóveis, foram firmadas sob condição suspensiva de transferência das propriedades dos imóveis. Assim, não é possível garantir que esses empreendimentos, assim como seus recebíveis, entrarão na operação e/ou entrarão na operação por meio dessas sociedades, o que pode reduzir as garantias da operação e eventual capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

(xiv) Risco relacionado à Ação Civil Pública em face da Antiga Proprietária do Imóvel Maravista.

No curso da auditoria, foi identificada Ação Civil Pública, em tramitação sob o processo de autos n.º 0003163-71.2010.4.05.8500, na 1ª Vara Federal, em face da Orlamar Empreendimentos e Negócios Ltda., Antiga Proprietária do Imóvel Maravista. Não há informações sobre o objeto da demanda e seu valor de causa, tampouco sobre seu status processual, de modo que não há como confirmar se a demanda recai ou não sobre qualquer dos Imóveis do Empreendimento, nem como mensurar os possíveis impactos. Assim sendo, não se pode descartar que eventual condenação possa impactar adversamente o pagamento dos Imóveis do Empreendimento.

* * *

ANEXO II

CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Mês	Data	Pagamento de Juros	(%) de Amortização
1	19/09/2023	Sim	Não
2	18/10/2023	Sim	Não
3	20/11/2023	Sim	Não
4	19/12/2023	Sim	Não
5	17/01/2024	Sim	Não
6	19/02/2024	Sim	Não
7	19/03/2024	Sim	Não
8	17/04/2024	Sim	Não
9	17/05/2024	Sim	Não
10	19/06/2024	Sim	Não
11	17/07/2024	Sim	Não
12	19/08/2024	Sim	Não
13	18/09/2024	Sim	Não
14	17/10/2024	Sim	Não
15	20/11/2024	Sim	Não
16	18/12/2024	Sim	Não
17	17/01/2025	Sim	Não
18	19/02/2025	Sim	Não
19	19/03/2025	Sim	Não
20	17/04/2025	Sim	Não
21	19/05/2025	Sim	Não
22	18/06/2025	Sim	Não
23	17/07/2025	Sim	Não
24	19/08/2025	Sim	Não
25	17/09/2025	Sim	Não
26	17/10/2025	Sim	Não
27	19/11/2025	Sim	Não
28	17/12/2025	Sim	Não
29	19/01/2026	Sim	Não
30	20/02/2026	Sim	Não
31	18/03/2026	Sim	Não
32	17/04/2026	Sim	Não
33	19/05/2026	Sim	Não
34	17/06/2026	Sim	Não
35	17/07/2026	Sim	Não
36	19/08/2026	Sim	Não
37	17/09/2026	Sim	Não



38	19/10/2026	Sim	Não
39	18/11/2026	Sim	Não
40	17/12/2026	Sim	Não
41	19/01/2027	Sim	Não
42	17/02/2027	Sim	Não
43	17/03/2027	Sim	Não
44	19/04/2027	Sim	Não
45	19/05/2027	Sim	Não
46	17/06/2027	Sim	Não
47	19/07/2027	Sim	Não
48	18/08/2027	Sim	Não
49	17/09/2027	Sim	Não
50	19/10/2027	Sim	Não
51	18/11/2027	Sim	Não
52	17/12/2027	Sim	Não
53	19/01/2028	Sim	Não
54	17/02/2028	Sim	Não
55	17/03/2028	Sim	Não
56	19/04/2028	Sim	Não
57	17/05/2028	Sim	Não
58	20/06/2028	Sim	Não
59	19/07/2028	Sim	Não
60	17/08/2028	Sim	100,0000%

ANEXO III CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 20 de agosto de 2023	
SÉRIE	Exata	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. , sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88					
3. DEVEDORA					
EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A. , sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 47.815.662/0001-83, com sede na Avenida Pedro Paes de Azevedo, n.º 225, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-450					
4. GARANTIAS – não há.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, da Espécie com Garantias Reais e Fidejussórias, em 3 (Três) Séries, para Distribuição Pública, da Exata Participações Societárias S.A.</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, e o Agente Fiduciário das Debêntures (“ <u>Escritura de Debêntures</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 400.000.000 (quatrocentas milhões) de debêntures, no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalizando o valor de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“ <u>Debêntures</u> ”);					
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: (i) empreendimento denominado “Morada do Lago Residence”, de titularidade da Bonanza, desenvolvido na Rua Sem denominação, entre as vias José Sarney e Rodovia dos Nalfragos, zona de expansão, bairro Mosqueiro, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, no imóvel da matrícula n.º 40.757, do Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição de Aracaju, totalizando 150 lotes, dos quais os lotes Quadra A: lotes 03 à 09 e 12 à 24; Quadra F: 81, 83, 84 e 85; Quadra I: 138 à 148, comercializados anteriormente ao lançamento de vendas de lotes / construções, bem como os Lotes e Construções adiantes: LT 31 e LT 35 Q B, LT 48 Q C, LT 69 e LT 73 Q E, LT 76, LT 82 e LT 93 QD F, LT 116 e 121 QD G, LT 134 Q H e LT 150 QI, que são vendas à vista de lotes / construções que já encontram-se quitados e/ou em vias de cobranças emitidas do saldo devedor para entrega dos imóveis, restando 103 (cento e três) lotes remanescentes (“ <u>Empreendimento Bonanza</u> ”); (ii) o empreendimento denominado “Green Diamond”, a ser construído e desenvolvido em Cajazeiras, estado da Paraíba, de titularidade da Desenlace, no imóvel da matrícula n.º 28.931, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cajazeiras – PB, sendo o empreendimento um condomínio fechado de lotes, com 294 lotes e equipamentos comunitários e de uso comum aos lotes (“ <u>Empreendimento Desenlace</u> ”); (iii) o empreendimento denominado “Green Diamond”, a ser					

construído e desenvolvido em Teodoro Sampaio, estado de São Paulo, de titularidade da Desfecho, no imóvel da matrícula n.º 14.157, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Teodoro Sampaio – São Paulo, sendo o empreendimento um condomínio fechado de lotes, com 314 lotes e equipamentos comunitários e de uso comum dos lotes, ressaltando-se que: (i) O lote 01 da Quadra H, foi destinado definitivamente à Elza Aparecida da Silva, inscrita no CPF/ME sob o n.º 276.338.148-02; (ii) O lote 15 da quadra O e o lote 21 da Quadra M, pertencem à empresa MELHORAMENTO SERVICOS ADMINISTRATIVOS - EIRELI – EPP- CNPJ: 27.762.643/0001-29; (iii) O lote 15 da quadra N, pertence à empresa GRADATIVIDADE COMERCIAL E SERVICOS – EIRELI – CNPJ: 27.844.228/0001-14; (iv) O lote 05 da Quadra L, pertence a Edney Resmer Vieira, inscrito no CPF/ME sob o n.º 536.031.769-87; e (vi) por conta da celebração do “*Contrato Particular de Permuta de Área por Participação em Loteamento de Lotes Urbanos tipo Aberto ou Condomínio Fechado de Lotes Urbanos ou Sítios de Recreio ou Chácaras de Lazer de Recreio*” entre a Avalista Victoria Brasil, Gabriela da Silva Matos, inscrita no CPF/ME sob o n.º 308.424.228-38 e Maria Vitória Silva de Matos, inscrita no CPF/ME sob o n.º 308.424.388-31, sendo Gabriela e Maria Vitória as proprietárias do Imóvel (“Contrato de Parceria”), ficou pactuado o desenvolvimento de um loteamento pela Victoria Brasil com a contrapartida da entrega física de 25,00% (vinte e cinco por cento) dos lotes fracionados da gleba bruta, a favor das proprietárias do Imóvel, cuja divisão será realizada antes do registro do empreendimento no registro de imóveis local e todos lotes serão edificadas, legalizados e transmitidos pela Desfecho sem ônus, para as proprietárias do Imóvel (“Empreendimento Desfecho”); **(iv)** o Loteamento denominado “Portal do Lago Residence”, aprovado pela Prefeitura do Município de Itabaiana, pelo Alvará de Loteamento Processo n.º 009/2012, com publicação do EDITAL DE CONDOMINIO pelo Cartório do 1º Ofício – Registro de Imóveis de Itabaiana, estado de Sergipe em 26/12/2012, devidamente publicados no Jornal Correio de Sergipe de Aracaju – SE, nos dias 27, 28 e 29/12/2012, com matrícula n.º 27.149 do Registro de Imóveis da Circunscrição de Sergipe, Comarca de Itabaiana, aprovado em 09/11/2012, com área total loteada de 32.238,05m², 200 lotes e área total do terreno de 72.206 m². Ressalta-se que na data de celebração deste Contrato está em processo de registro no 1º Ofício – Registro de Imóveis de Itabaiana, estado de Sergipe, um projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itabaiana, que altera o número de lotes do Empreendimento para 213 lotes em face de alterações da elevatória de Esgotos (“Empreendimento Feito”); **(v)** o empreendimento denominado “Bairro Novo”, de titularidade da Fluxo, sendo desenvolvido no imóvel da matrícula n.º 7.230, do Tabelionato de Notas, Protesto e Registro de Imóveis de Itaporanga D’Ajuda – SE, representado por um loteamento, originalmente subdividido em 492 (quatrocentos e noventa e dois) lotes, numa área total de 117.309,10 m². Ressalta-se que por sobreposição de área a um dos vizinhos, o masterplan (urbanístico) foi reformulado para um total de 476 (quatrocentos e setenta e seis) lotes, que será objeto de correção futura do registro na matrícula n.º 7.230, do Tabelionato de Notas, Protesto e Registro de Imóveis de Itaporanga D’Ajuda – SE (“Empreendimento Fluxo”); e **(vi)** denominado “Maravista Residence Aracaju”, sob o regime da incorporação imobiliária previsto na Lei n.º 4.591/1964, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 41.589, com área total de 79.147,15 m², área verde e APP de 10.525,37 m² em que o projeto pré-aprovado prevê a construção de 110 lotes internos e 2 externos sendo que destes (somente 105 lotes participam do planejamento comercial) e 76 (setenta e seis) apartamentos. O projeto pré-aprovado do Empreendimento está sendo readequado para construção final de: (i.1) 09 (doze) Blocos, com 16

(dezesseis) Apartamentos de 03 (três) quartos e 02 (dois) Apartamentos Cobertura, totalizando 162 (cento e sessenta e duas) unidades de Apartamentos; (i.2) 08 (oito) Blocos com 8 (oito) Apartamentos de 02 (dois) quartos, e 2 (dois) apartamentos 02 quartos duplex, totalizando 80 (oitenta) unidades de Apartamentos; e (i.3) 60 (sessenta) unidades de casas residenciais, conforme masterplan apresentado, não sendo mais prevista a venda de lotes e sim de unidades residenciais prontas; sendo certo, ainda, que: (i) Os lotes "Externo I Multiresidencial" e "II Comercial"; (ii) Os lotes e construções internas: lotes 01 e {04, 05, 06, 07, estas unidades, que serão decoradas para fins de stand de vendas} da Quadra A e 50 da Quadra E, bem como: 01 (uma) Unidade residencial de cobertura (unid. 501 com orientação frontal SW), 01 (uma) unidade apartamento 03 quartos do 4º pavimento (unidade 403 orientação frontal NE) ambos do BLOCO 01; 01 (um) Apartamento duplex 3º/4º Ppto unid.302 orientação frontal NE), 01 (um) de Apartamento 02 quartos 4º Ppto unid. 402 orientação frontal SE) ambos do BLOCO 02, unidades, que serão decoradas para fins de stand de vendas; (iii). Os imóveis descritos nos itens (i) e (ii) logo acima, não fazem parte do valor geral de vendas do Empreendimento e serão construídos e transmitidos pela Companhia, sem ônus, para a empresa GRADATIVIDADE COMERCIAL E SERVICOS – EIRELI – CNPJ: 27.844.228/0001-14 e dessa forma tais Unidades Imobiliárias serão desenvolvidas, custeadas e transmitidas pela Ventura à empresa acima, sem ônus; (iv) O percentual de 9,00% (nove por cento) do valor geral de vendas Bruto do Empreendimento, deduzidos os encargos legais, comissão de vendas de até 6,00% (seis por cento) e Marketing de até 3,00% (três por cento) estão permutados com o WINAX FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGICAS CNPJ: 23.863.529/0001-34 ("Empreendimento Ventura").

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1. DATA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES	29 de agosto de 2023 (" <u>Data de Emissão</u> ");
6.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO FINAL	5 (cinco) anos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 29 de agosto de 2028 (" <u>Data de Vencimento</u> ");
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 16,0000% (dezesseis inteiros por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Debêntures;
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Debêntures, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures apurado na data



	do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
--	--

ANEXO IV

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

DADOS DO IMÓVEL/EMPREENHIMENTO

Cronograma Indicativo								
Mês	Portal	% Portal	Morada	% Morada	Maravista	% Maravista	Total	(%) Total
ago-23	R\$ 3.200.089	0,80%	R\$ 6.235.283	1,56%	R\$ 7.566.628	1,89%	R\$ 17.002.000	4,25%
set-23	R\$ 2.119.363	0,53%	R\$ 5.085.127	1,27%	R\$ 8.271.587	2,07%	R\$ 15.476.077	3,87%
out-23	R\$ 1.260.758	0,32%	R\$ 4.890.599	1,22%	R\$ 10.119.100	2,53%	R\$ 16.270.457	4,07%
nov-23	R\$ 726.987	0,18%	R\$ 4.920.881	1,23%	R\$ 10.787.144	2,70%	R\$ 16.435.013	4,11%
dez-23	R\$ 524.447	0,13%	R\$ 4.651.841	1,16%	R\$ 6.251.543	1,56%	R\$ 11.427.831	2,86%
jan-24	R\$ 322.611	0,08%	R\$ 2.574.386	0,64%	R\$ 4.682.619	1,17%	R\$ 7.579.616	1,89%
fev-24	R\$ 564.464	0,14%	R\$ 2.131.312	0,53%	R\$ 4.453.467	1,11%	R\$ 7.149.243	1,79%
mar-24	R\$ 645.923	0,16%	R\$ 1.232.629	0,31%	R\$ 2.014.269	0,50%	R\$ 3.892.821	0,97%
abr-24	R\$ 645.923	0,16%	R\$ 881.584	0,22%	R\$ 2.501.358	0,63%	R\$ 4.028.865	1,01%
mai-24	R\$ 645.923	0,16%	R\$ 1.055.093	0,26%	R\$ 1.563.512	0,39%	R\$ 3.264.529	0,82%
jun-24	R\$ 648.800	0,16%	R\$ 1.285.244	0,32%	R\$ 2.257.046	0,56%	R\$ 4.191.090	1,05%
jul-24	R\$ 648.800	0,16%	R\$ 1.032.979	0,26%	R\$ 4.626.641	1,16%	R\$ 6.308.419	1,58%
ago-24	R\$ 648.800	0,16%	R\$ 1.032.979	0,26%	R\$ 5.472.002	1,37%	R\$ 7.153.780	1,79%
set-24	R\$ 1.373.306	0,34%	R\$ 1.032.979	0,26%	R\$ 6.904.435	1,73%	R\$ 9.310.719	2,33%
out-24	R\$ 1.368.335	0,34%	R\$ 1.032.979	0,26%	R\$ 7.706.033	1,93%	R\$ 10.107.346	2,53%
nov-24	R\$ 1.443.370	0,36%	R\$ 1.038.558	0,26%	R\$ 7.754.772	1,94%	R\$ 10.236.700	2,56%
dez-24	R\$ 1.443.370	0,36%	R\$ 825.636	0,21%	R\$ 10.891.551	2,72%	R\$ 13.160.558	3,29%
jan-25	R\$ 1.524.830	0,38%	R\$ 432.594	0,11%	R\$ 10.771.503	2,69%	R\$ 12.728.926	3,18%
fev-25	R\$ 1.443.370	0,36%	R\$ 202.443	0,05%	R\$ 10.523.158	2,63%	R\$ 12.168.971	3,04%
mar-25	R\$ 1.361.911	0,34%	R\$ 202.443	0,05%	R\$ 12.167.402	3,04%	R\$ 13.731.756	3,43%
abr-25	R\$ 1.443.370	0,36%	R\$ 104.011	0,03%	R\$ 11.626.351	2,91%	R\$ 13.173.733	3,29%
mai-25	R\$ 640.281	0,16%	R\$ 104.011	0,03%	R\$ 12.344.413	3,09%	R\$ 13.088.705	3,27%
jun-25	R\$ 319.414	0,08%	R\$ 104.011	0,03%	R\$ 13.443.971	3,36%	R\$ 13.867.397	3,47%
jul-25	R\$ 162.919	0,04%	R\$ -	0,00%	R\$ 14.460.227	3,62%	R\$ 14.623.146	3,66%
ago-25	R\$ 162.919	0,04%	R\$ -	0,00%	R\$ 13.612.369	3,40%	R\$ 13.775.288	3,44%
set-25	R\$ 81.459	0,02%	R\$ -	0,00%	R\$ 15.500.289	3,88%	R\$ 15.581.749	3,90%
out-25	R\$ 81.459	0,02%	R\$ -	0,00%	R\$ 15.208.104	3,80%	R\$ 15.289.564	3,82%
nov-25	R\$ 81.459	0,02%	R\$ -	0,00%	R\$ 13.842.174	3,46%	R\$ 13.923.634	3,48%
dez-25	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 15.164.862	3,79%	R\$ 15.164.862	3,79%
jan-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 13.661.263	3,42%	R\$ 13.661.263	3,42%
fev-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 12.135.394	3,03%	R\$ 12.135.394	3,03%



mar-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 12.235.700	3,06%	R\$ 12.235.700	3,06%
abr-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 9.825.978	2,46%	R\$ 9.825.978	2,46%
mai-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 9.880.565	2,47%	R\$ 9.880.565	2,47%
jun-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 7.753.506	1,94%	R\$ 7.753.506	1,94%
jul-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 4.096.881	1,02%	R\$ 4.096.881	1,02%
ago-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 148.960	0,04%	R\$ 148.960	0,04%
set-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 148.960	0,04%	R\$ 148.960	0,04%
Total	R\$ 25.534.664		R\$ 42.089.600		R\$ 332.375.737		R\$ 400.000.000	

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PREVISTA NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/2004

VÓRTX DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário – CCI que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries de sua 36ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que procedeu, nos termos do artigo 18, parágrafo quarto da referida lei, com a custódia da CCI e que procedeu, nos termos dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, com o registro de 1 (uma) via original do TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 36ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. EM QUE ATUA COMO DEVEDORA A SOCIEDADE EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., datado de 15 de setembro de 2023, em razão da instituição, pela Emissora, de regime fiduciário sobre os CRI da Emissão.

São Paulo, 15 de setembro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO VI
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.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04534-004

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF n.º: 001.362.577-20

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 36ª Emissão

Número da Série: 1ª Série

Emissor: Travessia Securitizadora S.A.

Quantidade: 400.000

Espécie: Nominal e Escritural

Classe: Única

Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

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

São Paulo, 15 de setembro de 2023.

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

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Lista de Empreendimentos e Imóveis dos Empreendimentos

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/ EMPREENHIMENTO)	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 a ser desenvolvido pela Ventura, denominado "Maravista Residence Aracaju", sob o regime da incorporação imobiliária previsto na Lei n.º 4.591/1964, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 41.589, com área total de 79.147,15 m², área verde e APP de 10.525,37 m² em que o projeto pré-aprovado prevê a construção de 110 lotes internos e 2 externos sendo que destes (somente 105 lotes participam do planejamento comercial) e 76 (setenta e seis) apartamentos. O projeto pré-aprovado do	Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.	Não	R\$ 332.375.736	83,1%	R\$ 0,00	Não



Empreendimento está sendo readequado para construção final de: (i.1) 09 (doze) Blocos, com 16 (dezesesseis) Apartamentos de 03 (três) quartos e 02 (dois) Apartamentos Cobertura, totalizando 162 (cento e sessenta e duas) unidades de Apartamentos; (i.2) 08 (oito) Blocos com 8 (oito) Apartamentos de 02 (dois) quartos, e 2 (dois) apartamentos 02 quartos duplex, totalizando 80 (oitenta) unidades de Apartamentos; e (i.3) 60 (sessenta) unidades de casas residenciais, conforme masterplan apresentado, não sendo mais prevista a venda de lotes e sim de unidades residenciais prontas; sendo certo, ainda, que: (i) Os lotes "Externo I Multiresidencial" e "II Comercial"; (ii) Os lotes e construções internas: lotes 01 e {04, 05, 06, 07, estas unidades, que serão decoradas para fins de stand de vendas} da Quadra A e 50 da Quadra E, bem como: 01 (uma) Unidade residencial de cobertura (unid. 501 com orientação frontal SW), 01 (uma) unidade apartamento 03 quartos do 4º pavimento (unidade 403 orientação frontal NE) ambos do BLOCO 01; 01 (um) Apartamento duplex 3º/4º Pvlo unid.302 orientação frontal NE), 01 (um) de Apartamento 02 quartos 4º Pvlo unid. 402 orientação frontal SE) ambos do BLOCO 02, unidades, que serão decoradas para fins de stand de					
--	--	--	--	--	--



<p>vendas; (iii). Os imóveis descritos nos itens (i) e (ii) logo acima, não fazem parte do valor geral de vendas do Empreendimento e serão construídos e transmitidos pela Companhia, sem ônus, para a empresa GRADATIVIDADE COMERCIAL E SERVICOS – EIRELI – CNPJ: 27.844.228/0001-14 e dessa forma tais Unidades Imobiliárias serão desenvolvidas, custeadas e transmitidas pela Ventura à empresa acima, sem ônus, não estando, portanto, compreendidos nesta Alienação Fiduciária e nos Recebíveis da Cessão Fiduciária; (iv) O percentual de 9,00% (nove por cento) do valor geral de vendas Bruto do Empreendimento, deduzidos os encargos legais, comissão de vendas de até 6,00% (seis por cento) e Marketing de até 3,00% (três por cento) estão permutados com o WINAX FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGICAS CNPJ: 23.863.529/0001-34 e também não estarão compreendidos na Alienação Fiduciária e nos Recebíveis da Cessão Fiduciária.</p>						
<p>Imóvel de matrícula n.º 40.757, do Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição de Aracaju e os imóveis decorrentes de parcelamentos do solo, incorporações e demais formas de desmembramento e divisão:</p>	<p>Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.</p>	<p>Sim</p>	<p>R\$ 42.089.600</p>	<p>10,5%</p>	<p>R\$ 10.662.663,65</p>	<p>CRI da 49ª, 52ª e 53ª Séries da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.</p>



<p>"Morada do Lago Residence", de titularidade da Bonanza, desenvolvido na Rua Sem denominação, entre as vias José Sarney e Rodovia dos Nalfragos, zona de expansão, bairro Mosqueiro, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, no imóvel da matrícula n.º 40.757, do Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição de Aracaju, totalizando 150 lotes, dos quais os lotes Quadra A: lotes 03 à 09 e 12 à 24; Quadra F: 81, 83, 84 e 85; Quadra I: 138 à 148, comercializados anteriormente ao lançamento de vendas de lotes / construções, bem como os Lotes e Construções adiantes: LT 31 e LT 35 Q B, LT 48 Q C, LT 69 e LT 73 Q E, LT 76, LT 82 e LT 93 QD F, LT 116 e 121 QD G, LT 134 Q H e LT 150 QI, que são vendas à vista de lotes / construções que já encontram-se quitados e/ou em vias de cobranças emitidas do saldo devedor para entrega dos imóveis, não fazem parte desta Alienação Fiduciária e nos Recebíveis da Cessão Fiduciária, restando na Alienação Fiduciária de Imóveis os 103 (cento e três) lotes remanescentes.</p>						
<p>Imóvel de matrícula n.º 27.149, do Registro de Imóveis da Circunscrição de Sergipe, Comarca de Itabaiana e os imóveis decorrentes de parcelamentos do solo, incorporações e demais</p>	<p>Feito Empreendimentos Imobiliários S.A.</p>	<p>Sim</p>	<p>R\$ 25.534.664</p>	<p>6,4%</p>	<p>R\$ 39.337.336,34</p>	<p>CRI da 49ª, 52ª e 53ª Séries da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.</p>



<p>formas de desmembramento e divisão. Portal do Lago Residence”, de titularidade da Feito, aprovado pela Prefeitura do Município de Itabaiana, pelo Alvará de Loteamento Processo n.º 009/2012, com publicação do EDITAL DE CONDOMÍNIO pelo Cartório do 1º Ofício – Registro de Imóveis de Itabaiana, estado de Sergipe em 26/12/2012, devidamente publicados no Jornal Correio de Sergipe de Aracaju – SE, nos dias 27, 28 e 29/12/2012, com as características abaixo:</p> <p>(i) Matrícula(s): 27.149 do Registro de Imóveis da Circunscrição de Sergipe, Comarca de Itabaiana</p> <p>(ii) Data de Aprovação: 09/11/2012;</p> <p>(i) Área Total Loteada: 32.238,05 m²;</p> <p>(ii) Número de Lotes: 200*;</p> <p>(iii) Área Total do Terreno: 72.206,00 m².</p> <p>*Ressalta-se que na data de celebração deste Contrato está em processo de registro no 1º Ofício – Registro de Imóveis de Itabaiana, estado de Sergipe, um projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itabaiana, que altera o número de lotes do Empreendimento para 213 lotes em face de alterações da elevatória de Esgotos e destes,</p>					
--	--	--	--	--	--



apenas 186 (cento e oitenta e seis) lotes, fazem parte da cessão de recebíveis da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária.					
	TOTAL	R\$ 400.000.000,00	100,00%		

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Cronograma Indicativo								
Mês	Portal	% Portal	Morada	% Morada	Maravista	% Maravista	Total	(%) Total
ago-23	R\$ 3.200.089	0,80%	R\$ 6.235.283	1,56%	R\$ 7.566.628	1,89%	R\$ 17.002.000	4,25%
set-23	R\$ 2.119.363	0,53%	R\$ 5.085.127	1,27%	R\$ 8.271.587	2,07%	R\$ 15.476.077	3,87%
out-23	R\$ 1.260.758	0,32%	R\$ 4.890.599	1,22%	R\$ 10.119.100	2,53%	R\$ 16.270.457	4,07%
nov-23	R\$ 726.987	0,18%	R\$ 4.920.881	1,23%	R\$ 10.787.144	2,70%	R\$ 16.435.013	4,11%
dez-23	R\$ 524.447	0,13%	R\$ 4.651.841	1,16%	R\$ 6.251.543	1,56%	R\$ 11.427.831	2,86%
jan-24	R\$ 322.611	0,08%	R\$ 2.574.386	0,64%	R\$ 4.682.619	1,17%	R\$ 7.579.616	1,89%
fev-24	R\$ 564.464	0,14%	R\$ 2.131.312	0,53%	R\$ 4.453.467	1,11%	R\$ 7.149.243	1,79%
mar-24	R\$ 645.923	0,16%	R\$ 1.232.629	0,31%	R\$ 2.014.269	0,50%	R\$ 3.892.821	0,97%
abr-24	R\$ 645.923	0,16%	R\$ 881.584	0,22%	R\$ 2.501.358	0,63%	R\$ 4.028.865	1,01%
mai-24	R\$ 645.923	0,16%	R\$ 1.055.093	0,26%	R\$ 1.563.512	0,39%	R\$ 3.264.529	0,82%
jun-24	R\$ 648.800	0,16%	R\$ 1.285.244	0,32%	R\$ 2.257.046	0,56%	R\$ 4.191.090	1,05%
jul-24	R\$ 648.800	0,16%	R\$ 1.032.979	0,26%	R\$ 4.626.641	1,16%	R\$ 6.308.419	1,58%
ago-24	R\$ 648.800	0,16%	R\$ 1.032.979	0,26%	R\$ 5.472.002	1,37%	R\$ 7.153.780	1,79%
set-24	R\$ 1.373.306	0,34%	R\$ 1.032.979	0,26%	R\$ 6.904.435	1,73%	R\$ 9.310.719	2,33%



out-24	R\$ 1.368.335	0,34%	R\$ 1.032.979	0,26%	R\$ 7.706.033	1,93%	R\$ 10.107.346	2,53%
nov-24	R\$ 1.443.370	0,36%	R\$ 1.038.558	0,26%	R\$ 7.754.772	1,94%	R\$ 10.236.700	2,56%
dez-24	R\$ 1.443.370	0,36%	R\$ 825.636	0,21%	R\$ 10.891.551	2,72%	R\$ 13.160.558	3,29%
jan-25	R\$ 1.524.830	0,38%	R\$ 432.594	0,11%	R\$ 10.771.503	2,69%	R\$ 12.728.926	3,18%
fev-25	R\$ 1.443.370	0,36%	R\$ 202.443	0,05%	R\$ 10.523.158	2,63%	R\$ 12.168.971	3,04%
mar-25	R\$ 1.361.911	0,34%	R\$ 202.443	0,05%	R\$ 12.167.402	3,04%	R\$ 13.731.756	3,43%
abr-25	R\$ 1.443.370	0,36%	R\$ 104.011	0,03%	R\$ 11.626.351	2,91%	R\$ 13.173.733	3,29%
mai-25	R\$ 640.281	0,16%	R\$ 104.011	0,03%	R\$ 12.344.413	3,09%	R\$ 13.088.705	3,27%
jun-25	R\$ 319.414	0,08%	R\$ 104.011	0,03%	R\$ 13.443.971	3,36%	R\$ 13.867.397	3,47%
jul-25	R\$ 162.919	0,04%	R\$ -	0,00%	R\$ 14.460.227	3,62%	R\$ 14.623.146	3,66%
ago-25	R\$ 162.919	0,04%	R\$ -	0,00%	R\$ 13.612.369	3,40%	R\$ 13.775.288	3,44%
set-25	R\$ 81.459	0,02%	R\$ -	0,00%	R\$ 15.500.289	3,88%	R\$ 15.581.749	3,90%
out-25	R\$ 81.459	0,02%	R\$ -	0,00%	R\$ 15.208.104	3,80%	R\$ 15.289.564	3,82%
nov-25	R\$ 81.459	0,02%	R\$ -	0,00%	R\$ 13.842.174	3,46%	R\$ 13.923.634	3,48%
dez-25	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 15.164.862	3,79%	R\$ 15.164.862	3,79%
jan-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 13.661.263	3,42%	R\$ 13.661.263	3,42%
fev-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 12.135.394	3,03%	R\$ 12.135.394	3,03%
mar-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 12.235.700	3,06%	R\$ 12.235.700	3,06%
abr-26	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 9.825.978	2,46%	R\$ 9.825.978	2,46%



mai-26	R\$	-	0,00%	R\$	-	0,00%	R\$	9.880.565	2,47%	R\$	9.880.565	2,47%
jun-26	R\$	-	0,00%	R\$	-	0,00%	R\$	7.753.506	1,94%	R\$	7.753.506	1,94%
jul-26	R\$	-	0,00%	R\$	-	0,00%	R\$	4.096.881	1,02%	R\$	4.096.881	1,02%
ago-26	R\$	-	0,00%	R\$	-	0,00%	R\$	148.960	0,04%	R\$	148.960	0,04%
set-26	R\$	-	0,00%	R\$	-	0,00%	R\$	148.960	0,04%	R\$	148.960	0,04%
Total	R\$			R\$			R\$	332.375.737		R\$	400.000.000	
	25.534.664			42.089.600								



Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização 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 Emitente 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



MODELO DO RELATÓRIO [MENSAL/SEMESTRAL] DOS RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES

[CIDADE], [DATA]

À

[DESCREVER OS DADOS DO AF DA DEB]

CC

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004– 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

Cc

[DESCREVER OS DADOS DA SEC]



Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Cláusula Terceira do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, da Espécie com Garantias Reais e Fidejussórias, em [=] Séries, para Distribuição Pública, da Exata Participações Societárias S.A.*” firmado em [=] , vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos nas Escritura de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]



Valor total desembolsado à Devedora	R\$ [●]
Saldo a destinar	R\$ [●]
Valor Total da Oferta	R\$ [●]

EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

02 BGA 20231024 CRI Exata Termo de Securitização pdf

Código do documento 5197efcb-5ef4-44f1-954a-90d225c15660



Assinaturas



VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809

Certificado Digital

vinicius.stopa@grupotravessia.com

Assinou



BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763

Certificado Digital

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Assinou



RAFAEL CASEMIRO PINTO:11290169780

Certificado Digital

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Assinou



ADILSON BATISTA PRADO:48425494915

Certificado Digital

adilson@victoriabrasilemp.com.br

Assinou



GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO:06101022900

Certificado Digital

guilherme@victoriabrasilemp.com.br

Assinou



LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR:11176815725

Certificado Digital

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Assinou



ANA LUIZA AUCAR PINHEIRO

Certificado Digital

aaucar@bglaw.com.br

Assinou



GABRIEL GIANI VASCONCELLOS:30153149809

Certificado Digital

gvasconcellos@urcacp.com.br

Assinou

Eventos do documento

24 Oct 2023, 13:41:47

Documento 5197efcb-5ef4-44f1-954a-90d225c15660 **criado** por ITALO DANIEL FERREIRA FREITAS DANTAS
(ce1781d9-0482-47bb-8202-8ba484fa7938). Email: idantas@bglaw.com.br. - DATE_ATOM:

2023-10-24T13:41:47-03:00

24 Oct 2023, 14:04:31

Assinaturas **iniciadas** por ITALO DANIEL FERREIRA FREITAS DANTAS (ce1781d9-0482-47bb-8202-8ba484fa7938).
Email: idantas@bglaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-10-24T14:04:31-03:00

24 Oct 2023, 14:41:02

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANA LUIZA AUCAR PINHEIRO **Assinou** Email: aaucar@bglaw.com.br. IP: 179.218.12.36 (b3da0c24.virtua.com.br porta: 11788). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=ANA LUIZA AUCAR PINHEIRO. - DATE_ATOM: 2023-10-24T14:41:02-03:00

24 Oct 2023, 14:54:20

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809 **Assinou** Email: vinicius.stopa@grupotravessia.com. IP: 186.204.61.71 (bacc3d47.virtua.com.br porta: 48980). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809. - DATE_ATOM: 2023-10-24T14:54:20-03:00

24 Oct 2023, 15:56:57

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 **Assinou** Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 200.179.42.18 (200.179.42.18 porta: 23306). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A1,CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763. - DATE_ATOM: 2023-10-24T15:56:57-03:00

24 Oct 2023, 15:58:40

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RAFAEL CASEMIRO PINTO:11290169780 **Assinou** Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 200.179.42.18 (200.179.42.18 porta: 24050). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=RAFAEL CASEMIRO PINTO:11290169780. - DATE_ATOM: 2023-10-24T15:58:40-03:00

24 Oct 2023, 16:11:12

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR:11176815725 **Assinou** Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 189.113.134.195 (189-113-134-195.telecall.com.br porta: 24328). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR:11176815725. - DATE_ATOM: 2023-10-24T16:11:12-03:00

24 Oct 2023, 17:08:40

ITALO DANIEL FERREIRA FREITAS DANTAS (ce1781d9-0482-47bb-8202-8ba484fa7938). Email: idantas@bglaw.com.br. **ADICIONOU** o signatário **gvasconcellos@urcACP.com.br** - DATE_ATOM: 2023-10-24T17:08:40-03:00

24 Oct 2023, 17:14:24

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - GABRIEL GIANI VASCONCELLOS:30153149809 **Assinou** Email: gvasconcellos@urcACP.com.br. IP: 177.188.152.92 (177-188-152-92.dsl.telesp.net.br porta: 12846). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=GABRIEL GIANI VASCONCELLOS:30153149809. - DATE_ATOM: 2023-10-24T17:14:24-03:00

25 Oct 2023, 10:10:26

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ADILSON BATISTA PRADO:48425494915 **Assinou**

Email: adilson@victoriabrasilemp.com.br. IP: 179.42.85.83 (179-42-85-83.linkse.net.br porta: 35826). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=Autoridade Certificadora SERPRORFBv5,OU=A1,CN=ADILSON BATISTA PRADO:48425494915. - DATE_ATOM: 2023-10-25T10:10:26-03:00

25 Oct 2023, 11:02:44

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO:06101022900

Assinou Email: guilherme@victoriabrasilemp.com.br. IP: 103.88.233.227 (103.88.233.227 porta: 7582). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=Autoridade Certificadora SERPRORFBv5,OU=A1,CN=GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO:06101022900. - DATE_ATOM: 2023-10-25T11:02:44-03:00

Hash do documento original

(SHA256):0ed8e4c1a78eee817a70e29aeea3b3a654e9a7f199246306c65dde74a2342009

(SHA512):e81f264c3f418e9da5aa86626e8d4961bfaa98499bdc5544b17c08cecc9bc24f43a61e151b2dacd7cd94f193825327820b694d1cbfa1606b616bcdf7c33a7a31

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign