

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 9ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 9.514, conforme alterada, da MP 1.103, bem como da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários ("Agente Fiduciário").

Resolvem celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª emissão da Emissora, de acordo com a Lei 9.514, a MP 1.103 e a Resolução CVM 60, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

<u>"Agente de Espelhamento"</u>	significa a MIRANTE REALTY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Pres. Vargas, nº 2.121, Sala 2.406, Jd. Santa Ângela, CEP 14020-525, inscrita no CNPJ sob o nº 38.147.524/0001-82, especialmente contratada para acompanhamento dos Direitos Creditórios.
---------------------------------	---

<u>"Agente Fiduciário"</u>	significa a OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo, ou sua substituta, nos termos da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização, contratada pela Emissora para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 12.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 abaixo.
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Levatti"</u>	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Quotas SPE Jardim Levatti, pelos Sócios SPE Levatti, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Levatti.
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Nova Alvorada"</u>	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Quotas SPE Jardim Nova Alvorada, pelos Sócios SPE Nova Alvorada, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Nova Alvorada.
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Sakaida"</u>	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Quotas SPE Jardim Sakaida, pelos Sócios SPE Sakaida, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Sakaida.
<u>"Alienações Fiduciárias de Quotas"</u>	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Levatti, a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Nova Alvorada e a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Sakaida.
<u>"Amortização Extraordinária Parcial"</u>	significa a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais, na forma prevista na Escritura, que ocorrerá em decorrência do cumprimento da Cascata de Pagamentos e/ou

	do não cumprimento dos Índices Financeiros - conforme definidos nas Notas Comerciais e observado o quanto lá previsto.
" <u>ANBIMA</u> "	significa a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Botafogo, n.º 501, Bloco II, conjunto 701, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> "	significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os recursos da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: (i) Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; e (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária ou operações compromissadas contratadas com o Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Safra S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., ou com qualquer banco que na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala local, igual ou superior ao <i>rating</i> correspondente a "AAA".
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> "	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
" <u>Atualização Monetária</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo.
" <u>Autoridade</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.4 abaixo.
" <u>B3</u> "	significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.

<p>"<u>Banco Liquidante</u>"</p>	<p>significa o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 ou seu substituto, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 4.18 deste Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 abaixo.</p>
<p>"<u>Boletins de Subscrição</u>"</p>	<p>significa os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.</p>
<p>"<u>Cascata de Pagamentos</u>"</p>	<p>Significa a ordem de prioridade de utilização dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado nas respectivas datas de apuração.</p>
<p>"<u>CCI</u>"</p>	<p>significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.</p>
<p>"<u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jardim Levatti</u>"</p>	<p>A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios vinculados ao Empreendimento Jardim Levatti, que será constituída pela SPE Jardim Levatti, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</p>
<p>"<u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jardim</u></p>	<p>A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios vinculados ao Empreendimento Jardim Nova</p>

<u>Nova Alvorada</u>	Alvorada, que será constituída pela SPE Jardim Nova Alvorada, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
"Cessão Fiduciária de <u>Direitos Creditórios Jardim Sakaida</u> "	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios vinculados ao Empreendimento Jardim Sakaida, que será constituída pela SPE Jardim Sakaida, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
"Cessão Fiduciária de <u>Direitos Creditórios</u> "	Em conjunto, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jardim Levatti, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jardim Nova Alvorada e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jardim Sakaida.
"CETIP21"	significa a CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"COFINS"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Código ANBIMA"	significa o " <i>Código ANBIMA para Oferta Públicas</i> ", em vigor desde 6 de maio de 2021.
"Comunicado de <u>Encerramento</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.9.1 abaixo.
"Comunicado de <u>Início</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.2 abaixo.
"Condições Precedentes"	significam as condições precedentes previstas nas Notas Comerciais que deverão ser atendidas para que o Preço de Integralização

	das Notas Comerciais seja pago pela Emissora à Devedora, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais.
" <u>Contas Arrecadoras</u> "	Significa, em conjunto, a Conta Arrecadora Jardim Levatti, a Conta Arrecadora Jardim Nova Alvorada e a Conta Arrecadora Jardim Sakaida.
" <u>Conta Arrecadora Jardim Levatti</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Emissora, nº 34861-6, agência 8499 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual serão recebidos os Direitos Creditórios Levatti.
" <u>Conta Arrecadora Jardim Nova Alvorada</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Emissora, nº 34859-0, agência 8499 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual serão recebidos os Direitos Creditórios Jardim Nova Alvorada.
" <u>Conta Arrecadora Jardim Sakaida</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Emissora, nº 34858-2, agência 8499 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual serão recebidos os Direitos Creditórios Jardim Sakaida.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Emissora nº 35169-3, agência 8499 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual (i) será mantido o Fundo de Reserva, e (ii) serão depositados todos os pagamentos referentes às Notas Comerciais e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais.

<p><u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”</u></p>	<p>Em conjunto, o Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Levatti, o Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Nova Alvorada e o Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Sakaida.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Levatti”</u></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i>, a ser celebrado pelos Sócios SPE Jardim Levatti, na qualidade de fiduciantes, e pela a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Levatti.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Nova Alvorada”</u></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i>, a ser celebrado pelos Sócios SPE Jardim Nova Alvorada, na qualidade de fiduciantes, e pela a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Nova Alvorada.</p>
<p><u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Sakaida"</u></p>	<p>significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> celebrado nesta data, entre a Emissora e os Sócios SPE Jardim Sakaida, por meio do qual foi outorgada a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Jardim Sakaida.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u></p>	<p>significa o <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i>, celebrado nesta data, entre a Emissora, a Devedora e as SPE, por meio do qual foi outorgada a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</p>
<p><u>"Contrato de Distribuição"</u></p>	<p>significa o "<i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Emissão, Série única, da Travessia Securitizadora S.A.</i>" celebrado nesta data, entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.</p>
<p><u>“Contratos de Venda e</u></p>	<p>São os respectivos contratos/promessas de</p>

<u>Compra</u>	compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Emitente e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
"Controle" e "Controladora"	tem os significados previstos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"Coordenador Líder"</u>	significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, representados pelas CCI, incluindo a remuneração das Notas Comerciais, incidente sobre o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais ou data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, que totalizam o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais, cujos termos e condições estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.
<u>"CRI em Circulação"</u>	significa todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, para fins de constituição de quórum, excluídos também os CRI

	<p>pertencentes, direta ou indiretamente (i) à Devedora; (ii) à Emissora; e (iii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora ou da Emissora; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.</p>
" <u>CRI</u> "	<p>significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Emissão, Série Única, da Emissora, objeto da presente Emissão.</p>
" <u>CSLL</u> "	<p>significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
" <u>Custodiante</u> "	<p>significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88,, ou sua substituta, responsável pela custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente, representativa dos Créditos Imobiliários, e por efetuar o lançamento dos dados e informações das CCI na B3, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 (iv) abaixo.</p>
" <u>CVM</u> "	<p>significa a Comissão de Valores Mobiliários.</p>
" <u>Data de Amortização</u> "	<p>tem o significado previsto na Cláusula 4.1(j) abaixo.</p>
" <u>Data de Emissão</u> "	<p>significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de julho de 2022.</p>
" <u>Data(s) de Integralização</u> "	<p>tem o significado previsto na Cláusula 4.17.6 abaixo.</p>
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> "	<p>tem o significado previsto na Cláusula 4.1(i) abaixo.</p>

" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 10 de dezembro de 2033.
" <u>Decreto 8.426</u> "	significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
" <u>Despesas</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo.
" <u>Devedora</u> "	Significa a CONSULT - CONSULTORIA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, na Rua João Casemiro Leme, nº 46, Jardim Presidente, CEP 13847-021, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.057.085/0001-93.
" <u>Dia Útil</u> "	significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.
" <u>Direitos Creditórios</u> "	Os direitos creditórios, presentes, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Emitente aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
" <u>Direitos Creditórios</u> "	São os Direitos Creditórios que preencherem

<u>Elegíveis</u>	<p>integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme verificados pelo Agente de Monitoramento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Não ter mais de 2 (duas) parcelas vencidas e não pagas; (ii) Ser oriundo do Empreendimento; e (iii) Ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado.
"Documentos Comprobatórios"	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.9 abaixo.
"Documentos da Operação"	<p>Significam, em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Contrato de Monitoramento; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"DOESP"	significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo.
"Emissão"	significa a emissão da 9ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(v) abaixo.
"Empreendimentos"	Em conjunto, o Empreendimento Jardim Levatti, o Empreendimento Jardim Nova Alvorada e o Empreendimento Jardim Sakaida.
"Empreendimento Jardim Levatti"	O empreendimento imobiliário denominado "Jardim Levatti", desenvolvido pela SPE Jardim Levatti no Imóvel Jardim Levatti, do qual

	decorrem as Unidades Jardim Levatti;
<u>"Empreendimento Jardim Nova Alvorada"</u>	O empreendimento imobiliário denominado "Jardim Nova Alvorada", desenvolvido pela SPE Jardim Nova Alvorada no Imóvel Jardim Nova Alvorada, do qual decorrem as Unidades Jardim Nova Alvorada;
<u>"Empreendimento Jardim Sakaida"</u>	O empreendimento imobiliário denominado "Jardim Sakaida", desenvolvido pela SPE Jardim Sakaida no Imóvel Jardim Sakaida, do qual decorrem as Unidades Jardim Sakaida;
<u>"Encargos Moratórios"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural</i> ", celebrado em 22 de julho de 2022, pela Emissora, na qualidade de emitente das CCI, tendo sido nomeada a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como Custodiante.
<u>"Escriturador dos CRI"</u>	significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>"Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo.
<u>"Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais"</u>	São os eventos que podem ensejar a decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme descritos nas Notas Comerciais.
<u>"Fiadores"</u>	São, conjuntamente, as seguintes pessoas físicas Controladoras da Devedora:

	<p><u>IVAN GARCIA DE OLIVEIRA</u>, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 5.539.994-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 221.005.558-04, casado no regime da comunhão universal de bens com Sonia Ramalho de Oliveira, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 7.379.391 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 154.613.098-52, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Maicurus, nº 47, Cond. Morro Vermelho, CEP 13807-810 ("<u>Garcia</u>"); e</p> <p><u>IVAN RICARDO DE OLIVEIRA</u>, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº 20.120.963-9 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 158.383.338-20, casado no regime da separação de bens com Patricia Mariana Costa de Oliveira, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 32.865.957 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 221.278.208-00, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, na Rua Inácio Franco Alves, nº 1.082, Núcleo Itália, Casa nº 10, Pq. Cidade Nova, CEP 13845-420.</p>
" <u>Fiança</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.
" <u>Fundo de Reserva</u> "	tem o significado previsto na Cláusula Error: Reference source not found abaixo.
" <u>Garantias</u> "	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciárias de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
" <u>Garantidores</u> "	Significa, em conjunto, os Fiadores, a Devedora e as SPE.

" <u>IGP-M</u> "	significa o Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>Imóveis</u> "	Em conjunto, o Imóvel Jardim Sakaida, O Imóvel Jardim Nova Alvorada e o Imóvel Jardim Levatti.
" <u>Imóvel Jardim Levatti</u> "	O imóvel melhor descrito e caracterizado pela Matrícula nº 35.107 do Registro de Imóveis de Itapira/SP, de titularidade da SPE Jardim Levatti, sobre o qual foi implementado o Empreendimento Jardim Levatti, gerando as Unidades Jardim Levatti.
" <u>Imóvel Jardim Nova Alvorada</u> "	O imóvel melhor descrito e caracterizado pela Matrícula nº 7.810 do Registro de Imóveis de Mogi Guaçu/SP, de titularidade da SPE Jardim Nova Alvorada, sobre o qual foi implementado o Empreendimento Jardim Nova Alvorada, gerando as Unidades Jardim Nova Alvorada.
" <u>Imóvel Jardim Sakaida</u> "	O imóvel melhor descrito e caracterizado pela Matrícula nº 61.712 do Registro de Imóveis de Mogi Guaçu/SP, de titularidade da SPE Jardim Sakaida, sobre o qual foi implementado o Empreendimento Jardim Sakaida, gerando as Unidades Jardim Sakaida.
" <u>Instrução CVM 358</u> "	significa a Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> "	significa a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 480</u> "	significa a Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 625</u> "	significa a Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada.
" <u>Instrução Normativa RFB 1.585</u> "	significa a Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
" <u>Investidores Profissionais</u> "	significa os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.

" <u>Investidores Qualificados</u> "	significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
" <u>IOF/Câmbio</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> "	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IRRF</u> "	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>IRPJ</u> "	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>ISS</u> "	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>JUCESP</u> "	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei 8.981</u> "	significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 9.514</u> "	significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 9.532</u> "	significa a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</u> "	significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

<p>"<u>Leis Anticorrupção</u>"</p>	<p>significa quaisquer normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, na forma da legislação aplicável à corrupção, incluindo a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e do <i>UK Bribery Act de 2010</i>, se e conforme aplicável.</p>
<p>"<u>Legislação Socioambiental</u>"</p>	<p>significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, especialmente relativa à saúde e segurança operacional, à não indução à prostituição, utilização de trabalho infantil ou trabalho escravo.</p>
<p>"<u>Medida Provisória 2.158-35</u>"</p>	<p>significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.</p>
<p>"<u>Medida Provisória 1.103</u>" ou "<u>MP 1.103</u>"</p>	<p>significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, atualmente em vigor.</p>
<p>"<u>MDA</u>"</p>	<p>significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
<p>"<u>Notas Comerciais</u>"</p>	<p>Significam as 30.000 (trinta mil) notas comerciais escriturais emitidas pela Emitente, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para colocação privada.</p>
<p>"<u>Oferta</u>"</p>	<p>significa a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Instrução CVM 476 e das demais disposições regulamentares aplicáveis.</p>
<p>"<u>Patrimônio Separado</u>"</p>	<p>significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído (i) pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e (ii) pela Conta do Patrimônio Separado, Contas Arrecadoras e Garantias, em</p>

	decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
" <u>Período de Capitalização</u> "	significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração; e (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do Anexo I ao presente Termo. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.
" <u>Período de Verificação</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.6 abaixo.
" <u>PIS</u> "	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
" <u>Prazo Máximo de Colocação</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.4 abaixo.
" <u>Preço de Integralização dos CRI</u> "	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora como contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários
" <u>Preço de Resgate dos CRI</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.9.4 abaixo.
" <u>Primeira Data de Integralização</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.7 abaixo.

" <u>Regime Fiduciário</u> "	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) as Garantias, e (iii) a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma da Lei 9.514 e da MP 1.103, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
" <u>Relatório de Verificação</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.4 abaixo.
" <u>Remuneração</u> "	significa a Remuneração dos CRI
" <u>Resolução CMN 4.373</u> "	significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 17</u> "	significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 30</u> "	significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
" <u>Resolução CVM 60</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
" <u>Resolução CVM 81</u> "	Significa a Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> "	significa o resgate antecipado dos CRI, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização.
" <u>Sócios SPE Jardim Levatti</u> "	Em conjunto: (i) a Emitente; e (ii) Sra. Ângela Maisa Levatti – CPF/ME n.º 847.785.048-87.
" <u>Sócios SPE Jardim Nova Alvorada</u> "	Em conjunto: (i) a Emitente; (ii) Sr. José Henrique Martini – CPF/ME n.º 822.066.358-87; e (iii) Sra. Juliana Chiarelli Martini – CPF/ME n.º 052.065.488-98.

<u>"Sócios SPE Jardim Sakaida"</u>	Em conjunto: (i) a Emitente; (ii) Sra. Marisa Aparecida Sakaida de Avellar - CPF/ME nº 068.498.508-06; (iii) Sra. Maristela Sakaida - CPF/ME nº 068.492.898-10; (iv) Sr. Maurício Hideo Sakaida - CPF/ME nº 061.933.358-89; e (v) Sra. Myrta Helena Sakaida del Giudice - CPF/ME nº 068.492.982-70
<u>"Taxa Substitutiva"</u>	tem o significado na Cláusula 4.9 abaixo.
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u>	tem o significado previsto no preâmbulo.
<u>"Titulares de CRI"</u>	significa os titulares dos CRI.
<u>"Valor Inicial do Fundo de Reserva"</u>	tem o significado previsto na Cláusula Error: Reference source not found abaixo.
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"</u>	tem o significado previsto na Cláusula Error: Reference source not found abaixo.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	significa, na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo.
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão.
<u>"Veículo(s) "</u>	significa os eventuais veículos (sociedades e/ou consórcios) que venham a ser constituídos pela Devedora para desenvolvimento ou deter direitos de quaisquer dos Empreendimentos Garantia em conjunto com os demais parceiros ou isoladamente.

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive",

"incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e **(vii)** todas as referências à Emissora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

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

2. Sumário da Estrutura da Emissão

2.1. Lastro dos CRI. Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, decorrentes das Notas Comerciais emitidas e representados integralmente pelas CCI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários originaram-se das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

2.2.1. Até a quitação de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 7 abaixo.

2.3. Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais. Nos termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas nas Notas Comerciais, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Emissora poderá realizar a integralização das Notas Comerciais no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos respectivos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários após as 16:00 (dezesesseis) horas.

2.3.1. O Preço de Integralização das Notas Comerciais será deduzido de custos vinculados aos CRI.

2.4. Declarações. As declarações exigidas nos termos da Resolução CVM 60, constam dos anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

3. Objeto e Créditos Imobiliários

3.1. Objeto. Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.2. Autorização. A presente Emissão e Oferta, bem como a subscrição das Notas Comerciais, foram devidamente aprovadas por meio de Reunião da Diretoria da Emissora a ser registrada perante a JUCESP e publicada nos jornais comumente utilizados pela Emissora, nos termos e condições previstos por lei.

3.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do respectivo boletim e subscrição.

3.4. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Emissora, uma vez implementadas as Condições Precedentes.

3.5. Custódia. 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente deverá ser custodiada pelo Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pelo Custodiante, conforme modelo constante do **Anexo IV** deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** fazer a custódia da via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** realizar o registro das CCI no sistema da B3; e **(iii)** diligenciar para que o registro das CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

3.5.1. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, o Patrimônio Separado por ele constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. O Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.4 acima.

4. **Características dos CRI**

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

CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) <u>Emissão:</u>	9ª
(ii) <u>Número da Série:</u>	1
(iii) <u>Quantidade:</u>	30.000
(iv) <u>Forma do(s) CRI:</u>	Nominativa escritural.
(v) <u>Valor Nominal Total:</u>	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
(vi) <u>Valor Nominal Unitário:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
(vii) <u>Data de Emissão:</u>	22 de julho de 2022
(viii) <u>Data de Vencimento:</u>	10 de dezembro de 2033
(ix) <u>Carência:</u>	Não há
(x) <u>Local de Emissão:</u>	São Paulo
(xi) <u>Prazo:</u>	4159 dias
(xii) <u>Atualização Monetária:</u>	Variação positiva do IPCA
(xiii) <u>Periodicidade de Atualização Monetária:</u>	Mensal
(xiv) <u>Remuneração do(s) CRI:</u>	11,06% A.A.
(xv) <u>Início de Pagamento da Remuneração do(s) CRI:</u>	10/09/2022
(xvi) <u>Periodicidade de Pagamento de Remuneração do(s) CRI:</u>	Os pagamentos ocorrerão de acordo com o disposto no Anexo I deste Termo
(xvii) <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os pagamentos ocorrerão de acordo com o disposto no Anexo I deste Termo
(xviii) <u>Regime Fiduciário:</u>	É instituído o Regime Fiduciário.
(xix) <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
(xx) <u>Garantia dos Créditos Imobiliários:</u>	Conforme Cláusula Nona abaixo.
(xxi) <u>Garantia dos CRI:</u>	O Aval dos Avalistas, observado que a emissão contará ainda com Fiança na Escritura de Emissão, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas e Ações
(xxii) <u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.

(xxiii) <u>Riscos</u> :	Conforme <u>Anexo VII</u> deste termo.
-------------------------	--

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto na Cláusula 4.15.8 abaixo.

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

4.4. Impontualidade no Pagamento. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, **(i)** decorrente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; ou **(ii)** decorrente de dolo direto da Emissora, mediante decisão transitada em julgado, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido devidamente pagos pela Devedora e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fogue do controle da Emissora ou por culpa de terceiros, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(b)** multa de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), 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* ("Encargos Moratórios").

4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas

neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.6. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos na Cláusula 11 abaixo; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, base 360 dias corridos, a partir da primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo

que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VNU \times C$$

Onde:

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

VNU = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na Primeira Data de Integralização dos CRI, na última data de incorporação de juros dos CRI (se houver), ou na última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{I_k}{I_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 10 de setembro de 2022, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2022, divulgado em agosto.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos, base 360, entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço.

dct = Número de dias corridos, base 360, contidos entre a última e a próxima data de aniversário. Excepcionalmente no primeiro período de atualização, será atribuído 31 (trinta e um) dias corridos ao dct.

$\left(\frac{i_k}{i_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}} = \text{calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.}$

Para efeitos de cálculos, a Data de Aniversário será o dia 10 de cada mês (“Data de Aniversário”).

4.7.1. Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário atualizado, contados a partir da respectiva primeira Data de Integralização, correspondentes à taxa de 11,06% (onze inteiros e seis centésimos percentuais) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme estabelecido neste Termo de Securitização.

4.7.2. Cálculo da Remuneração dos CRI. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias corridos decorridos, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, incidente sobre o Valor Nominal atualizado dos CRI, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fj - 1); \text{ onde } Fj = \left[\left(i + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

J Valor unitário dos juros acumulados na data de pagamento da Remuneração dos CRI ou data de atualização. Valor em reais, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento.

VNa Conforme cláusula 4.7 acima.

Fj Fator de juros fixos calculado com 4 (quatro) casas decimais, com arredondamento.

i taxa: 11,06% (onze inteiros e seis centésimos percentuais)

dct Para o primeiro período, *dct* = 31 (trinta e um).

Para os demais períodos, número total de dias corridos existentes entre a Data de Pagamento dos CRI anterior e a próxima Data de Pagamento dos CRI.

Dcp Número de dias corridos entre a Data da primeira Integralização ou a última Data de Vencimento, conforme aplicável, e a data de cálculo, sendo *dcp* um número inteiro.

4.8. Amortização. O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado conforme o **Anexo I**.

4.8.1. Cálculo da Amortização. Observado o disposto na cláusula oitava abaixo, 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 4.7 acima.

Ta_n n -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

4.9. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA e/ou da Taxa DI por mais de 20 (vinte) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva"), devendo a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso) convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto na Cláusula 13.3 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração DI ou de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração DI ou Atualização Monetária.

4.9.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última projeção do IPCA ou Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.9.2. Caso o IPCA ou a Taxa DI, conforme o caso, venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada e o IPCA ou a Taxa DI divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas neste Termo de Securitização.

4.9.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral mencionada na Cláusula 4.9 acima, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e, conseqüentemente a Emissora realizará o Resgate Antecipado dos CRI, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, sendo

que, para os itens (i) e (ii) acima, o que ocorrer primeiro.

4.9.4. Os CRI deverão ser resgatados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate dos CRI"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.9.5. O resgate previsto acima deverá ocorrer em relação à totalidade dos CRI, sendo vedado o resgate parcial.

4.9.6. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, da realização do resgate de que trata a Cláusula 4.9.3 acima, com no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

4.10. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

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

4.11.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados em até 2 (dois) Dias Úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento.

4.11.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo certo que a Data de Vencimento dos CRI não poderão ser prorrogadas para observância do intervalo supracitado.

4.12. *Cascata Pagamentos.* Será adotado o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Direitos Creditórios recebidos nas Contas Arrecadoras. Até o 2º (segundo) Dia Útil após o dia 5 (cinco) do mês posterior ao mês de competência (“Data de Apuração”), será apurado os montantes depositados nas Contas Arrecadoras ao longo do mês de competência, os quais serão utilizados de acordo com a seguinte ordem de pagamentos:

- a) Despesas Iniciais ou Despesas Recorrentes incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva
- c) Remuneração dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- d) Remuneração dos CRI;
- e) Amortização Programada dos CRI;
- f) Liberação dos recursos existentes após cumprimento dos itens acima em favor das respectivas SPE (na mesma proporção dos recebimentos no respectivo mês nas Contas Arrecadoras); ou realização de uma Amortização Extraordinária Parcial; sendo certo que caso estejam inadimplentes quaisquer Obrigações Garantidas (incluindo, mas não se limitando, à observância dos Índices Financeiros), a realização da Amortização Extraordinária Parcial será realizada de forma compulsória, dado que não poderão ser liberados recursos à Emitente em tal cenário de inadimplência.

4.12.1. *Índices Financeiros:* Durante todo o prazo de vigência da Operação e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, a cada Data de Verificação, a Securitizadora, com base nas informações fornecidas pelo Agente de Monitoramento, deverá apurar os índices financeiros abaixo descritos (em conjunto, “Índices Financeiros”):

I - Índice Financeiro da Carteira, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{DIREITOS CREDITÓRIOS ELEGÍVEIS}}{\text{SALDO DEVEDOR DOS CRI}} > 1,25$$

onde,

- (a) “Direitos Creditórios Elegíveis”: os Direitos Creditórios Elegíveis, conforme definidos neste instrumento; e
- (b) “Saldo Devedor dos CRI”: Saldo Devedor total dos CRI, incluindo aqueles ainda não integralizados.

II - Índice Financeiro de Fluxo Mensal, a ser calculado de acordo com a seguinte

fórmula:

$$\frac{\text{DIREITOS CREDITÓRIOS NO MÊS}}{\text{PMT}} > 1,25$$

Onde,

- (a) *“Direitos Creditórios no Mês”*: Direitos Creditórios Elegíveis e que tenham sido recebidos no mês de competência da Data de Apuração (mês anterior); e
- (b) *“PMT”*: PMT, conforme definido neste instrumento.

4.13. *Regime Fiduciário.* Foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7 abaixo.

4.14. *Destinação de Recursos pela Emissora.* Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.15. *Destinação de Recursos pela Devedora*

4.15.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora e/ou por determinadas sociedades integrantes de seu grupo socioeconômico, na forma do item 3.2 acima, em sua integralidade, exclusivamente para a aquisição de imóveis e/ou desenvolvimento e construção de determinados empreendimentos, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme discriminados no **Anexo IX** deste instrumento. Referidos empreendimentos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.

4.15.2. Observado o disposto na Cláusula 4.15.7 abaixo, a Devedora deverá comprovadamente destinar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais para os empreendimentos, nos termos da Cláusula 4.15.1 acima, até a data de vencimento dos CRI determinada neste Termo de Securitização, qual seja, 10 de dezembro de 2033, incluindo todas as informações no **Anexo VIII**.

4.15.3. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER, de 1º de março de 2021, a inclusão de outros empreendimentos para recebimento dos recursos da operação deverá ser aprovada em assembleia de Titulares de CRI, observando o quórum previsto neste Termo de Securitização.

4.15.4. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à

Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com as emissões das Notas Comerciais aplicados aos Empreendimentos: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do término de cada semestre fiscal, ou seja, de 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do anexo à Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Devedora para construção dos Empreendimentos durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos ("Documentos Comprobatórios"); e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Autoridade"), no prazo estabelecido por estes. O Relatório de Verificação deverá ser acompanhado dos documentos, por amostragem, que comprovam a destinação dos recursos aos Empreendimentos, incluindo, mas não se limitando, a notas fiscais, recibos e documentos aquisitivos do imóvel, comprovantes de pagamento e termos de quitação, dentre outros.

4.15.5. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, com o conseqüente resgate antecipado da totalidade dos CRI, o Agente Fiduciário poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com as emissões das Notas Comerciais até a data de vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, de modo que a Devedora permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da destinação dos recursos na forma desta Cláusula 4.15.

4.15.6. A Devedora afirma que todos os Empreendimentos objeto da Destinação de Recursos desse CRI, não estão atrelados a nenhuma outra operação do Mercado de Capitais e, principalmente, não é objeto de Destinação de Recursos de outros Certificados de Recebíveis Imobiliários que não este, sendo todos os imóveis tendo capacidade para receber o aporte financeiro da 9ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.

4.15.7. Na hipótese prevista na Cláusula 4.15.8 acima, a Devedora permanecerá obrigada a enviar ao Agente Fiduciário os documentos e informações necessários para referida comprovação, no prazo estabelecido pela referida Autoridade, salvo se a Devedora comprovar a aplicação da totalidade dos recursos obtidos através da emissão das Notas Comerciais **(i)** na data do pagamento antecipado decorrente do vencimento antecipado das obrigações

decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do resgate antecipado das Notas Comerciais objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, ou **(ii)** em data anterior à data de vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, , o que ocorrer primeiro.

4.15.8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais pelo período em que os CRI estiverem vigentes, enquanto a Devedora não tenha comprovado a aplicação da totalidade dos recursos obtidos às suas atividades imobiliárias, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.15.9. Em qualquer caso previsto na Cláusula 4.15.7 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, a totalidade dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, comprovantes, pedidos, entre outros), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.

4.15.10. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos Titulares de CRI.

4.15.11. O Agente Fiduciário será responsável por verificar, exclusivamente com base nos Relatórios de Verificação e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais nos termos previstos nesta Cláusula 4.15. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para fins do acompanhamento da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação. O Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para obter, junto à Emissora, a documentação necessária a fim de

proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão, observado o previsto nas Notas Comerciais.

4.15.12. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios e demais documentos que porventura sejam solicitados, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.15.13. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.15.8 acima.

4.15.14. Ainda, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exceto em caso de comprovada fraude, dolo da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

4.16. Forma de Distribuição, Colocação e Integralização dos CRI.

4.16.1. Colocação. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia melhores esforços de colocação, sendo certo que a Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

4.16.1.1. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, respeitado o montante mínimo de 1.000 (um mil) CRI, totalizando o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 (“Colocação Mínima”).

4.16.1.1.1. Uma vez realizada a Colocação Mínima, poderá o Coordenador

Líder encerrar a distribuição pública da Emissão, com a concordância da Emissora.

4.16.1.1.2. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI nos termos do disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM 400, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI, conforme o caso.

4.16.1.2. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para verificação da demanda pelos CRI.

4.16.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, mediante o envio de comunicado de início da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Início").

4.16.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.16.4. O prazo máximo de colocação dos CRI é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de envio pelo Coordenador Líder do Comunicado de Início da Oferta ("Prazo Máximo de Colocação").

4.16.5. Os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, conforme Comunicado de Início, observado o disposto nos artigos 7º A, 8º, parágrafo 2º, e 8º A da Instrução CVM 476.

4.16.6. *Forma de Subscrição e de Integralização.* Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista, no ato da subscrição (cada uma, uma "Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI.

4.16.6.1. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão depositados

na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento, pela Emissora, à Devedora do Preço de Integralização das Notas Comerciais.

4.16.6.2. Por ocasião da subscrição, cada Investidor Profissional deverá fornecer, por escrito, declaração de Investidor Profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: **(i)** é investidor profissional, nos termos da Resolução CVM 30; **(ii)** efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora; **(iii)** possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30; e **(iv)** está ciente de que **(a)** a Oferta não será objeto de registro perante a CVM e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA; **(b)** os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições; **(c)** possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; **(d)** ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais; e **(e)** estar integralmente de acordo com todos os termos e condições da Oferta.

4.16.7. Preço de Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional **(a)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), ou **(b)** em caso de integralização dos CRI posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a efetiva integralização ("Preço de Integralização dos CRI"). Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI.

4.16.8. Negociação. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, e **(ii)** apenas entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, e, ainda, o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre

respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.16.8.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários e da Instrução CVM 400, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.

4.16.9. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando **(i)** da subscrição da totalidade dos CRI, **(ii)** do encerramento do Prazo Máximo de Colocação, ou **(iii)** a exclusivo critério do Coordenador Líder; o que ocorrer primeiro.

4.16.9.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante o envio de comunicado de encerramento da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Encerramento").

4.16.9.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

4.16.10. Registro perante a CVM e ANBIMA. A presente Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, nos termos do Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA.

4.17. Escrituração. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(iv) abaixo.

4.18. Banco Liquidante. O Banco Liquidante é responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(iv) abaixo. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

5. Resgate Antecipado dos CRI e Vencimento Antecipado das Notas Comerciais

5.1. Resgate Antecipado dos CRI. Haverá o resgate antecipado da totalidade dos CRI na ocorrência de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais na hipótese de: **(i)** a Devedora realizar a amortização extraordinária facultativa ou compulsória das Notas Comerciais (em razão da declaração de vencimento antecipado), ou não ser alcançado um acordo entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI sobre a Taxa Substitutiva.

5.1.1. Em qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pela Devedora, em razão da amortização extraordinária das Notas Comerciais, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do Preço de Resgate, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

5.1.2. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário e de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

5.1.3. A Emissora comunicará os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** o Preço de Resgate, e de eventual prêmio, quando aplicável, a ser pago aos Titulares de CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, através da B3, será realizada com a anuência do Agente Fiduciário.

5.1.4. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

5.1.5. Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora deverá, obrigatoriamente, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso a Devedora realize a

amortização extraordinária total das Notas Comerciais. O resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a amortização extraordinária das Notas Comerciais.

5.2.1. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, é admitido o pagamento antecipado total das Notas Comerciais, mediante aviso escrito à Emissora e em cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data em que a Devedora pretenda realizar o pagamento do resgate, desde que o pagamento antecipado envolva o saldo devedor integral e o cancelamento das notas Comerciais (“Amortização Facultativo Total das Notas Comerciais”), sendo que a Devedora deverá pagar à Emissora o saldo do Valor de Principal das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento efetivo da Amortização Facultativo Total das Notas Comerciais; e (iii) prêmio de 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Emitente, a título de *break funding fee* (“Prêmio”).

5.2.2. Para realizar a Amortização Facultativo Total das Notas Comerciais, a Devedora deverá notificar por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data em que desejar realizar a Amortização Facultativo Total das Notas Comerciais, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, cuja comunicação deverá conter, no mínimo (“Notificação de Amortização Facultativo Total das Notas Comerciais”):

- (i) a data em que se efetivará a Amortização Facultativo Total das Notas Comerciais, que não poderá exceder o prazo acima descrito; e
- (ii) demais informações relevantes para a realização da Amortização Facultativo Total das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

5.2.3. A data para realização da Amortização Facultativo Total das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.3. Resgate decorrente do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

5.3.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação a tais eventos. Caso, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização e o quórum de deliberação previsto na Cláusula

13.8.4 abaixo, os Titulares de CRI votem por orientar a Emissora a manifestar-se favoravelmente ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá assim manifestar-se, sendo certo que em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral ou não manifestação dos Titulares de CRI, o vencimento antecipado da Notas Comerciais deverá ser declarado, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI.

5.3.2. Em razão do disposto acima, todas as decisões da Securitizadora no âmbito desta emissão quanto aos Eventos de Vencimento Antecipado, enquanto titular de Notas Comerciais, deverão observar o disposto neste Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI, de forma que toda anuidade devida pela Securitizadora deverá ser direcionada aos Titulares de CRI na forma acima.

5.3.3. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora realizará o Resgate Antecipado dos CRI, mediante o pagamento do Preço de Resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos valores decorrentes do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

5.3.4. O resgate decorrente do vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ocorrer em relação à totalidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, sendo vedado o resgate parcial.

6. Regime Fiduciário

6.1. Regime Fiduciário. Na forma da Lei 9.514 e da MP 1.103, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão dos CRI. O Regime Fiduciário foi registrado no Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

6.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04 e na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103/2022.

6.2. Segregação. Os Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

6.3. Credores da Emissora. Na forma da Lei 9.514 e da MP 1.103, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

6.3.1. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos, prejuízos e acontecimentos decorrentes desta Emissão e de outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências.

6.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei 9.514 e a MP 1.103.

6.5. Insolvência. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos da Lei 9.514 e da MP 1.103.

6.6. Responsabilidade. 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 de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

6.7. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103/2022.

6.8. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29

da Medida Provisória nº 1.103/2022.

6.9. *Responsabilidade dos Titulares de CRI:* Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e Reserva e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte (“**Obrigações de Aporte**”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

6.9.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

6.10. *Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:* Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

7. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

7.1. *Transferência.* Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 7.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

7.2. Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pelos Fundos e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação:

- a)** pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- c)** decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

7.2.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

7.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 7.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, na forma da Medida Provisória nº 1.103/2022.

7.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme for definido na Assembleia Geral.

7.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do

Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre **(i)** o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou **(ii)** a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos nesta Cláusula 7.3.1.

7.3.2. Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, caberá ao Agente Fiduciário **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que integravam o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

7.4. Extinção do Regime Fiduciário. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

7.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas 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 créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

7.5.1. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução dos direitos, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do

7.6. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

7.6.1. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

7.6.2. 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 de que trata a Cláusula 7.2 e 7.2.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 7.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8. Despesas

8.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo VI** serão retidos, de forma proporcional, pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais e do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Reserva a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, que constituem todas

as despesas a serem arcadas pelo Patrimônio Separado, e, conseqüentemente, pelos Titulares dos CRI:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, que será composta da seguinte forma é composta da seguinte forma: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário, (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3)

condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas na forma do caput da Cláusula 8.1 acima, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI. Os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos nos itens (ii iii e iv) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário;

- (iv)** remuneração do Escriturador dos CRI e Banco Liquidante, no montante de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por mês, devido a cada prestador de serviço;

- (v)** remuneração da Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI: (i) uma remuneração única no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) quando da liquidação do CRI, que deverá ser paga líquidos de impostos; e (ii) uma remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao mês, que deverá ser paga líquidos de impostos, e que deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar do mês seguinte ao da subscrição e integralização do(s) CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total do(s) CRI. A remuneração definida acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento do(s) CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Geral de Titulares de CRI em tal hipótese. Será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos reais)

por hora de trabalho, em caso de necessidade de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI e reestruturações dos CRIs. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Integralização e reajustados anualmente pelo IPCA;

- (vi)** custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta do Patrimônio Separado que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (vii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (viii)** honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do patrimônio separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
- (ix)** despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (x)** despesas relativas aos registros das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xi)** despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado dos CRI;
- (xiii)** as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e
- (xiv)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

8.1.1. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 8.1 acima e relacionadas à manutenção da operação de securitização, serão de

responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item '(i)'; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

8.1.2. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais um montante para pagamento das Despesas indicadas acima.

8.1.3. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Reserva terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

8.2. A Emissora constituirá e manterá um fundo de reserva ("Fundo de Reserva") na Conta do Patrimônio Separado, em valor inicial de R\$ 382.507,60 (trezentos e oitenta e dois mil, quinhentos e sete reais e sessenta centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), que será constituído com recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais; os quais serão utilizados prioritariamente para fazer frente ao pagamento das Despesas e/ou das Notas Comerciais, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá possuir recursos, a todo e qualquer momento, correspondentes a, no mínimo, 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios e Amortização das Notas Comerciais, considerando a média dos próximos 24 (vinte e quatro) meses ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

8.2.1. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

8.2.2. A Devedora e os Garantidores têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva, representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos

CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderá a Devedora ou os Garantidores, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem suas obrigações com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva.

8.2.3. Em linha com o quanto disposto acima, toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto (observado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva), a Securitizadora poderá promover sua recomposição mediante a utilização dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado ou de qualquer recurso devido à Devedora e/ou aos Garantidores. Caso não haja recursos suficientes, a Securitizadora poderá notificar a Devedora e os Garantidores ordenando que estes aporem os recursos faltantes dentro de 3 (três) Dias Úteis da referida notificação, sob pena de incorrerem em uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

8.2.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Reserva para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora. As Despesas que, nos termos acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

8.2.6. Sem prejuízo do disposto acima, em tal hipótese os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos previstos no Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e

deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

8.2.8. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento, 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*.

8.2.9. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

8.2.10. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

8.2.11. Sem prejuízo do acima disposto, os valores que venham a sobejar o Valor Mínimo do Fundo de Reserva poderão, a cada Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, mediante solicitação da Devedora com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, serem liberados em favor da Devedora, desde que e somente se estejam sendo adimplidas todas as Obrigações Garantidas e estejam sendo atendidos os Índices Financeiros, no âmbito da Operação. Não obstante, tais valores poderão ser utilizados pela Devedora, alternativamente à liberação em favor da Devedora, para realização e uma Amortização Extraordinária Parcial, nos termos da Cascata de

Pagamentos.

9. Garantias

9.1. Como garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Devedora por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo o valor nominal, encargos financeiros, multas, juros de mora e multa moratória, de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora na Escritura, incluindo as obrigações de constituição e recomposição do Fundo de Reserva, e de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos da Escritura de Emissão e/ou da legislação aplicável, incluindo despesas judiciais e/ou administrativas, além de eventuais tributos, taxas e comissões aplicáveis nos termos da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), foram prestadas as seguintes Garantias:

- (i) Fiança;
- (ii) Alienação Fiduciária de Quotas (caso constituídas);
- (iii) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- (iv) Fundo de Reserva.

9.2. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Fiadores no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que ocorrer a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais, observados eventuais prazos de cura aplicáveis, incluindo os montantes devidos ao titular das Notas Comerciais a título de principal, Remuneração ou encargos, de qualquer natureza, independentemente do envio de qualquer notificação aos Fiadores.

9.3. A Emissora constituirá e manterá um fundo de reserva conforme Cláusula 8.2.

10. Fatores de Riscos

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão descritos no **Anexo VII** deste Termo de Securitização.

11. Declarações e Obrigações da Emissora

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

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

- b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- e) conforme informado pela Devedora, 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;
- f) conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou 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; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção; **(iv)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(v)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo; e **(vi)** não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes, agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(a)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(b)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de

corrupção ou suborno; **(c)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(d)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(e)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

- g)** conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(b)** crime contra o meio ambiente;
- h)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- i)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- j)** este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- k)** verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- l)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;
- m)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- n)** proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

- o)** assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI; e
- p)** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano.

11.2. A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.3. Obrigações da Emissora. A Emissora obriga-se a **(i)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação, conforme política de divulgação de fatos relevantes, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, e **(ii)** enviar ao Agente Fiduciário, comprovante de que a forma e titularidade das Notas Comerciais pela Emissora foi formalizada, a fim de comprovar que a Emissora é a atual titular das Notas Comerciais, bem como dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

11.3.1. O organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. 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.

11.4. Obrigações Adicionais da Emissora. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular n.º 10/2019/CVM/SIN.

11.5. Informações. A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da

solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

11.6. Contratação de Banco Liquidante. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

11.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. 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. Os referidos documentos devem ser acompanhados declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, 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 Emissora perante os Investidores Profissionais.

11.8. Sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a cumprir os termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, a saber:

- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- c) encaminhar, em até 90 (noventa) dias após o fim de cada exercício social, suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ao Agente Fiduciário, bem como as demonstrações financeiras ou imposto de renda dos fiadores, conforme aplicável;
- d) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- e) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de

notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

- f) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- g) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358;
- h) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- i) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- j) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476.

12. Agente Fiduciário

12.1. Nomeação. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(ii) acima.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- k) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- l) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- m) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- n) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

- o)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- p)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização (a) o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os atos societários de aprovação da Devedora, não foram registrados nas juntas comerciais competentes. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto dos Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas;
- q)** assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de valores mobiliários de outras emissões da Emissora, ou do grupo da Emissora, em que venha atuar como agente fiduciário; e
- r)** que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou 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; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção, aplicáveis ao Agente Fiduciário; **(iv)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(v)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com o Agente Fiduciário, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo; e **(vi)** não se encontra, e no

conhecimento do Agente Fiduciário, seus representantes, agindo em nome do Agente Fiduciário, administradores, diretores, conselheiros: **(a)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(b)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(c)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(d)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(e)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

- s) conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(b)** crime contra o meio ambiente; e
- t) na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

12.3. Atribuições do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- c) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- f)** diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- j)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora ou da Devedora;
- k)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- l)** conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- m)** conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- n)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- o)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo;
- p)** comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q)** manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI

e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador dos CRI e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;

- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- s) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, em até 7 (sete) Dias Úteis, a contar da ciência, pela Emissora, de suas obrigações financeiras previstas neste Termo, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- t) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- u) fornecer, nos termos do §1º do artigo 31 da Medida Provisória 1.103 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis , contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da Medida Provisória 1.103; e
- v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI e contendo, no mínimo, as informações constantes do artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

- (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

12.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.4.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

12.4.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

12.4.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

12.4.5. 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 quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.4.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês,

ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

12.4.7. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. 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 Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou 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.

12.4.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.4.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias

para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

12.4.10. 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 ou pelos investidores, conforme o caso.

12.4.11. Em caso de inadimplemento pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

12.5. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.5.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

12.5.2. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.4 abaixo, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim. O disposto na Cláusula 13.2.1 abaixo aplica-se à Assembleia Geral mencionada nesta Cláusula.

12.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier

a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo de Securitização.

12.6. Novo Agente Fiduciário. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 13.8 abaixo, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

12.7. Aditamento ao Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização no Custodiante e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.8. Obrigações. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto nos documentos da Emissão em que o Agente Fiduciário figure como parte estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos documentos mencionados.

12.9. Fraude ou Adulteração. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.10. Prévia Deliberação. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

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

13. Assembleia Geral de Titulares de CRI

13.1. Assembleia Geral. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto

deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

13.2. Realização das Assembleias. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, devendo observar o disposto abaixo.

13.2.1. Dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após a data em que ocorrer qualquer convocação de assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, de forma a orientar a manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em assembleia geral, nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que a Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ocorrer previamente à realização da assembleia geral dos titulares das Notas Comerciais.

13.3. Competência para Convocação. A Assembleia Geral poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; **(ii)** pela CVM; **(iii)** pelo Agente Fiduciário; ou **(iv)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Convocação e Instalação. Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, sendo que, exceto pelo previsto na Cláusula 7.2.2 e se de outra forma especificado neste Termo, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado e/ou divulgado, conforme o caso, conjuntamente com o edital da primeira convocação.

13.4.1. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação de Assembleia Gerais, 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 (<https://truesecuritizadora.com.br/>), imediatamente

após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

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

13.4.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.4.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

13.4.5. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

13.5. *Presidência.* A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá: (i) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral; ou (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Emissor, conforme definido em assembleia.

13.6. *Outros Representantes.* A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão,

conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI, não obstante o disposto na Cláusula 13.13.3 abaixo.

13.7. *Representantes do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. *Deliberações.* Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e **(ii)** em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto nas Cláusulas 13.8.1 e 13.8.2 deste Termo de Securitização. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.8.1. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, na MP 1.103, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Instrução CVM 625, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.8.2. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

13.9. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 2/3 (dois terços) mais um dos Titulares de CRI em Circulação: **(i)** alteração das disposições desta Cláusula; **(ii)** alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo; **(iii)** alteração da Remuneração; **(iv)** alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo; **(v)** alteração do prazo de vigência dos CRI; **(vi)** alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado; e **(vii)** alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais

itens desta Cláusula 13. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.10. Os pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*), bem como a decisão sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 13.8.2 acima, deverão ser tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes à Assembleia Geral, em segunda convocação, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

13.11. Validade. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

13.12. Dispensa de Convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

13.13. Dispensa de Assembleia Geral para Alteração do Termo. Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral para fins do previsto na Cláusula 18.6 abaixo.

13.13.1. Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo nos termos da Cláusula 13.13 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

13.13.2. Independentemente das formalidades previstas nesta Cláusula 13.13, a presença da totalidade dos Titulares de CRI na Assembleia Geral supre a falta de convocação.

13.13.3. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

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

13.13.7. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral convocada para deliberar exclusivamente pela aprovação das referidas demonstrações não seja instalada em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

13.13.8. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término 31 de dezembro de cada ano.

13.14. Será permitida a realização de assembleias gerais de Titulares de CRI à distância, exclusivamente e/ou parcialmente digitais, devendo ser observado o disposto na Instrução CVM 625.

14. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

14.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas na presente Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

14.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os

rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

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

14.2.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei 8.981, e artigo 70, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585).

14.2.3. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

14.2.4. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto 8.426).

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

dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

14.2.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), de acordo com a Emenda Constitucional n.º 103/19. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

14.2.7. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.2.8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.

14.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585.

14.3.1. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais,

são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB 1.037.

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

14.3.3. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um vírgula cinquenta por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. Publicidade

15.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://grupotravessia.com/relacao-investidores/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Medida Provisória 1.103, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do Sistema Empresas.NET.

15.3. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 13 acima.

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

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

16. Registro deste Termo de Securitização

16.1. *Registro.* Uma via original deste Termo de Securitização será entregue para o Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei 10.931, para que seja registrado o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, de forma que o Custodiante assinará a declaração, conforme modelo constante do **Anexo IV** ao presente Termo e na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103/2022.

17. Comunicações

17.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à Emissora e ao Agente Fiduciário pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emissora:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001

At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132

CEP 04.534-004 - São Paulo - SP

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.:(21)3514-0000

E-mail:

af.controles@oliveiratrust.com.br;

af.assembleias@oliveiratrust.com.br

18. Disposições Gerais

18.1. Informações. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis.

18.2. Divisibilidade. Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Ausência de Vícios. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

18.4. Negócio Complexo. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

18.6. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo: **(i)** modificações já permitidas expressamente neste Termo ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de

digitação ou aritmético; e **(iv)** atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 17.1 acima.

18.7. Compensação. É vedado à Emissora e ao Agente Fiduciário, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

18.8. Proteção de Dados: As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

18.9. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas Partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização e seus anexos podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

19. Legislação Aplicável e Foro

19.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

19.2. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Este Termo é firmado em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas)



testemunhas.

São Paulo/SP, 22 de julho de 2022.

(AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PÁGINAS SEGUINTE.)

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.)

[Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.]

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Por: LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS
CPF nº: 345.394.968-40

Por: THAIS DE CASTRO MONTEIRO
CPF nº: 421.565.628-14

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Por: NILSON RAPOSO LEITE
CPF: 011.155.984-73

Por: BIANCA GALDINO BATISTELA
CPF: 090.766.477-63

Testemunhas:

Nome: Aline Aparecida de Lima Santos
CPF: 388.957.898-57

Nome: Camila Maria Oliveira
CPF: 349.935.818-23

Anexo I

Tabela de Amortização e Pagamento da Remuneração dos CRI

DATA	JUROS	AMORTIZAÇÃ O
10/09/2022	Pagamento de Juros	0,69%
10/10/2022	Pagamento de Juros	0,71%
10/11/2022	Pagamento de Juros	0,73%
10/12/2022	Pagamento de Juros	0,74%
10/01/2023	Pagamento de Juros	0,76%
10/02/2023	Pagamento de Juros	0,77%
10/03/2023	Pagamento de Juros	0,78%
10/04/2023	Pagamento de Juros	0,80%
10/05/2023	Pagamento de Juros	0,81%
10/06/2023	Pagamento de Juros	0,82%
10/07/2023	Pagamento de Juros	0,82%
10/08/2023	Pagamento de Juros	0,84%
10/09/2023	Pagamento de Juros	1,09%
10/10/2023	Pagamento de Juros	1,11%
10/11/2023	Pagamento de Juros	1,09%
10/12/2023	Pagamento de Juros	1,04%
10/01/2024	Pagamento de Juros	1,01%
10/02/2024	Pagamento de Juros	1,02%
10/03/2024	Pagamento de Juros	1,03%
10/04/2024	Pagamento de Juros	1,05%
10/05/2024	Pagamento de Juros	1,07%
10/06/2024	Pagamento de Juros	1,09%
10/07/2024	Pagamento de Juros	1,11%
10/08/2024	Pagamento de Juros	1,13%
10/09/2024	Pagamento de Juros	1,13%
10/10/2024	Pagamento de Juros	1,08%
10/11/2024	Pagamento de Juros	1,08%
10/12/2024	Pagamento de Juros	1,10%
10/01/2025	Pagamento de Juros	1,09%
10/02/2025	Pagamento de Juros	1,10%
10/03/2025	Pagamento de Juros	1,12%
10/04/2025	Pagamento de Juros	1,13%
10/05/2025	Pagamento de Juros	1,15%
10/06/2025	Pagamento de Juros	1,16%
10/07/2025	Pagamento de Juros	1,18%
10/08/2025	Pagamento de Juros	1,17%
10/09/2025	Pagamento de Juros	1,19%

10/10/2025	Pagamento de Juros	1,21%
10/11/2025	Pagamento de Juros	1,24%
10/12/2025	Pagamento de Juros	1,27%
10/01/2026	Pagamento de Juros	1,27%
10/02/2026	Pagamento de Juros	1,24%
10/03/2026	Pagamento de Juros	1,27%
10/04/2026	Pagamento de Juros	1,29%
10/05/2026	Pagamento de Juros	1,30%
10/06/2026	Pagamento de Juros	1,33%
10/07/2026	Pagamento de Juros	1,36%
10/08/2026	Pagamento de Juros	1,39%
10/09/2026	Pagamento de Juros	1,42%
10/10/2026	Pagamento de Juros	1,46%
10/11/2026	Pagamento de Juros	1,49%
10/12/2026	Pagamento de Juros	1,53%
10/01/2027	Pagamento de Juros	1,56%
10/02/2027	Pagamento de Juros	1,58%
10/03/2027	Pagamento de Juros	1,61%
10/04/2027	Pagamento de Juros	1,63%
10/05/2027	Pagamento de Juros	1,67%
10/06/2027	Pagamento de Juros	1,69%
10/07/2027	Pagamento de Juros	1,72%
10/08/2027	Pagamento de Juros	1,77%
10/09/2027	Pagamento de Juros	1,82%
10/10/2027	Pagamento de Juros	1,84%
10/11/2027	Pagamento de Juros	1,89%
10/12/2027	Pagamento de Juros	1,94%
10/01/2028	Pagamento de Juros	1,94%
10/02/2028	Pagamento de Juros	1,99%
10/03/2028	Pagamento de Juros	2,05%
10/04/2028	Pagamento de Juros	2,11%
10/05/2028	Pagamento de Juros	2,12%
10/06/2028	Pagamento de Juros	2,19%
10/07/2028	Pagamento de Juros	2,26%
10/08/2028	Pagamento de Juros	2,29%
10/09/2028	Pagamento de Juros	2,36%
10/10/2028	Pagamento de Juros	2,42%
10/11/2028	Pagamento de Juros	2,47%
10/12/2028	Pagamento de Juros	2,53%
10/01/2029	Pagamento de Juros	2,61%
10/02/2029	Pagamento de Juros	2,59%
10/03/2029	Pagamento de Juros	2,43%
10/04/2029	Pagamento de Juros	2,46%

10/05/2029	Pagamento de Juros	2,51%
10/06/2029	Pagamento de Juros	2,50%
10/07/2029	Pagamento de Juros	2,46%
10/08/2029	Pagamento de Juros	2,50%
10/09/2029	Pagamento de Juros	2,54%
10/10/2029	Pagamento de Juros	2,56%
10/11/2029	Pagamento de Juros	2,65%
10/12/2029	Pagamento de Juros	2,72%
10/01/2030	Pagamento de Juros	2,69%
10/02/2030	Pagamento de Juros	2,76%
10/03/2030	Pagamento de Juros	2,77%
10/04/2030	Pagamento de Juros	2,88%
10/05/2030	Pagamento de Juros	2,92%
10/06/2030	Pagamento de Juros	3,01%
10/07/2030	Pagamento de Juros	3,11%
10/08/2030	Pagamento de Juros	3,19%
10/09/2030	Pagamento de Juros	3,29%
10/10/2030	Pagamento de Juros	3,32%
10/11/2030	Pagamento de Juros	3,42%
10/12/2030	Pagamento de Juros	3,49%
10/01/2031	Pagamento de Juros	3,64%
10/02/2031	Pagamento de Juros	3,69%
10/03/2031	Pagamento de Juros	3,86%
10/04/2031	Pagamento de Juros	3,95%
10/05/2031	Pagamento de Juros	4,09%
10/06/2031	Pagamento de Juros	4,19%
10/07/2031	Pagamento de Juros	4,41%
10/08/2031	Pagamento de Juros	4,65%
10/09/2031	Pagamento de Juros	4,89%
10/10/2031	Pagamento de Juros	5,05%
10/11/2031	Pagamento de Juros	5,25%
10/12/2031	Pagamento de Juros	5,40%
10/01/2032	Pagamento de Juros	5,49%
10/02/2032	Pagamento de Juros	5,58%
10/03/2032	Pagamento de Juros	5,77%
10/04/2032	Pagamento de Juros	5,90%
10/05/2032	Pagamento de Juros	6,28%
10/06/2032	Pagamento de Juros	6,63%
10/07/2032	Pagamento de Juros	6,92%
10/08/2032	Pagamento de Juros	7,11%
10/09/2032	Pagamento de Juros	7,66%
10/10/2032	Pagamento de Juros	8,37%
10/11/2032	Pagamento de Juros	8,85%

10/12/2032	Pagamento de Juros	9,46%
10/01/2033	Pagamento de Juros	10,22%
10/02/2033	Pagamento de Juros	11,23%
10/03/2033	Pagamento de Juros	12,54%
10/04/2033	Pagamento de Juros	13,75%
10/05/2033	Pagamento de Juros	15,84%
10/06/2033	Pagamento de Juros	16,79%
10/07/2033	Pagamento de Juros	18,22%
10/08/2033	Pagamento de Juros	21,99%
10/09/2033	Pagamento de Juros	27,16%
10/10/2033	Pagamento de Juros	35,45%
10/11/2033	Pagamento de Juros	54,96%
10/12/2033	Pagamento de Juros	100,00%

* * * * *



Anexo II

Identificação dos Créditos Imobiliários

Em atendimento a Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 22/07/2022 ("<u>Data de Emissão da CCI</u>")
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
--------------	--------------	---------------	------------	--------------------	-----------------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 26.609.050/0001-64							
ENDEREÇO: Rua Bandeira Paulista, nº 600							
COMPLEMENTO	Conjunto 44, sala 01	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04532-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: CONSULT - CONSULTORIA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.							
CNPJ: 07.057.085/0001-93							
ENDEREÇO: Rua João Casemiro Leme, nº 46, Jardim Presidente							
COMPLEMENTO	- - -	CIDADE	Mogi Guaçu	UF	SP	CEP	13847-021

4. TÍTULO							
<i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Consult - Consultoria e Negócios Imobiliários Ltda., celebrado entre a Devedora e a Emitente, em 22 de julho de 2022 ("<u>Notas Comerciais</u>").</i>							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em 22 de julho de 2022.							
---	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Conforme **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	4.159 dias corridos, com vencimento em 10 de dezembro de 2033 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Varição Positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA").
REMUNERAÇÃO	11,06% a.a. (onze inteiros e seis centésimos por cento ao ano), na base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL E JUROS	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e de resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à Remuneração das Notas Comerciais deverão ser pagos conforme as datas previstas na tabela constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão de CCI.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Atualização Monetária, calculadas <i>pro rata temporis</i> a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento)

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

* * * * *

Anexo III

Declaração da Emissora

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª emissão, série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), em que a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, foi contratada como instituição intermediária líder da oferta dos CRI, e a ("Agente Fiduciário"), **DECLARA:**

para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 60/21**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 9ª Emissão ("**Emissão**"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária de Equipamentos, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

(ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da

celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta

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

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

São Paulo/SP, 22 de julho de 2022.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Por: LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS
CPF nº: 345.394.968-40

Por: THAIS DE CASTRO MONTEIRO
CPF nº: 421.565.628-14

Anexo IV

Declaração de Custódia

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Instituição Custodiante”), na qualidade de custodiante do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, celebrado em 22 de julho de 2022 (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual a **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Emissora”) emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representativa da totalidade de créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais da Devedora, que serviu de lastro para a emissão dos Certificados Recebíveis Imobiliários da 9ª Emissão, Série Única, da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, que realizou: **(a)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”); e **(b)** o registro de 1 (uma) via original do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), com a consequente instituição, pela Emissora, do regime fiduciário, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

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

São Paulo/SP, 22 de julho de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Tatiana Scarparo Araujo
CPF: 396.270.368-38
Cargo: Procuradora

Por: Brenda Ribeiro de Oliveira
CPF: 446.451.268-22
Cargo: Procuradora

Anexo V

Declaração de Instituição de Regime Fiduciário

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Emissão, Série Única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que foram instituídos nos termos da Lei nº 9.514 e da MP 1.103, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, na forma da Lei 9.514 e da MP 1.103, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que responda exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*".

São Paulo/SP, 22 de julho de 2022.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Por: LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS
CPF nº: 345.394.968-40

Por: THAIS DE CASTRO MONTEIRO
CPF nº: 421.565.628-14

Anexo VI

Despesas Flat

Up front	Variável	Valor líquido	Aliquota	Valor Bruto
Estruturação - Mirante	0,00000%	0	16,30%	0
Estruturação e Emissão - Travessia		55.000	16,33%	65.734
Coordenador Líder		25.000	10,88%	28.052
Assessor Legal		52.000	0,00%	52.000
Agente Fiduciário (OT)		15.000	9,65%	16.602
Implantação dos CRI (OT)		4.000	9,65%	4.427
Registro Anbima	0,00440%	3.136	0,00%	3.136
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R\$ 5.215,50)	0,02900%	8.700	0,00%	8.700
Implantação Digitador (Travessia)	0,05%	5.000	9,65%	5.534
Implantação Escriturador (Itaú)	R\$500/ série	500	0,00%	500
Implantação Agente Liquidante (Itaú)	R\$500/ série	500	0,00%	500
Implantação Custódia do Lastro (Vortex)		8.000	9,65%	8.854
Registro do Lastro (Vortex)	1 CCB Imobiliária	5.000	9,65%	5.534
CVM Fiscalização	0,0300%	9.000	0,00%	9.000
	Total	190.836		208.574
Custos Anuais	Variável	Valor líquido		
Agente Fiduciário		15.000	9,65%	16.602
Auditoria Patrimônio Separado		5.000	0,00%	5.000
Custódia do Lastro (Vortex)		8.000	9,65%	8.854
	Total	28.000		30.457
Custos Mensais	Variável	Valor líquido		
Gestão Travessia		5.000	16,30%	5.974
B3/ CETIP - Custódia	0,000800%	240	0,00%	240
Digitador (Vortex)	Por evento de pagamento	500	9,65%	553
Escriturador (Itaú)	R\$500/ série	500	0,00%	500
Agente Liquidante (Itaú)	R\$500/ série	500	0,00%	500
Contabilidade Patrimônio Separado		500	0,00%	500
Monitoramento dos Créditos Imobiliários	R\$20,00 por contrato	5.000	16,30%	5.974
	Total	12.240		14.241

Anexo VII

Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Securitizadora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora poderão ser afetados negativamente, prejudicando sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e demais obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo que, nesses casos, a Securitizadora poderá não dispor dos recursos necessários para efetuar os pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados irrelevantes, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional.

Para fins desta seção, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização.

Esta seção contempla os principais fatores de risco descritos de forma resumida diretamente relacionados aos CRI e à Oferta. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Securitizadora e a Devedora atualmente acreditam que poderão



afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Securitizadora e pela Devedora, ou que a Securitizadora e a Devedora considerem irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

Para uma descrição dos riscos relacionados à Securitizadora e à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável, os potenciais investidores devem realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.

Os fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação relativamente recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, alterada pela MP 1.103, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 15 (quinze) anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais, podendo afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização.

A estrutura jurídica dos CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser

verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial, podendo afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Decisões judiciais relacionadas à Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

A Medida Provisória 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 com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os recursos dele decorrentes, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO, AOS CRI E À OFERTA

Riscos gerais.

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Devedora, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar



atividades, o faturamento, a reputação e/ou despesas da Devedora, e, consequentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor de atuação da Devedora. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado da Securitizadora, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio

Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que

caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme seja definido na Assembleia Geral.

Caso os Titulares de CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, da Lei 9.514 e da MP 1.103, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, impactos adversos na sua situação econômica ou financeira poderão impactar adversamente a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à tributação dos CRI.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas residentes no País estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Tal tratamento tributário pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar adversamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário.

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Restrição de negociação.

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução

CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

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 públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas financeiras por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas pelo critério de (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, conforme previsto na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de

dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Os Titulares de CRI são obrigados a acatar deliberações aprovadas em Assembleias Gerais, ainda que contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em



matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado.

As fontes de recursos da Securitizadora, para fins de pagamento aos Titulares dos CRI, decorrem, direta ou indiretamente, dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Risco em função da dispensa de registro na CVM e não análise prévia da ANBIMA.

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o Investidor Profissional. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

Adicionalmente, a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora

e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores

que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e tem limitação do número de subscritores.

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a presente Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta durante 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares de CRI após a conclusão da Oferta.

A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita e/ou (iii) que não queiram correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável.

Os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Devedora, sua atividade e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, inclusive, mas não se limitando à revisão, pela CVM, deste Termo de Securitização e demais documentos relativos à Oferta.

Risco de pagamento das Despesas.

Nos termos deste Termo de Securitização, as Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Reserva a ser constituído para os CRI, na Conta do Patrimônio Separado (ressalvadas as Despesas *flat*, cujos valores serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais na primeira data de integralização das Notas Comerciais).



Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, caso os recursos existentes no Fundo de Reserva para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não recomponha o Fundo de Reserva ou efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas, o que também poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Resgate Antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência de Resgate Antecipado das Notas Comerciais na hipótese (i) de a Devedora realizar uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; (ii) a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária; (iii) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; ou (iv) não acordo entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI sobre a Taxa Substitutiva.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA e/ou da Taxa DI.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA e/ou da Taxa DI por mais de 20 (vinte) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua

aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição (Taxa Substitutiva), devendo a Emissora ou o Agente Fiduciário convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração DI ou Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração DI ou da Atualização Monetária.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral mencionada acima, por ausência de quórum de instalação ou deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e, conseqüentemente a Emissora realizará o Resgate Antecipado dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Ausência de coobrigação da Securitizadora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI. Ao avaliarem os riscos inerentes à



operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora.

As informações do formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores Profissionais, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da MP 1.103, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio

da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe a Lei 9.514 e a MP 1.103, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto na Lei 9.514 e na MP 1.103.

Risco de Não Formalização das Garantias

Nessa data, e na data de integralização dos CRI, as Alienações Fiduciárias de Quotas, a Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de recebíveis e a Fiança não se encontram registradas junto aos órgãos competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas todas as garantias e, assim, podem não ser passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou das Notas Comerciais. Caso não ocorra o registro das Alienações Fiduciárias de Quotas, da Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Fiança, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI, o que pode prejudicar os titulares de CRI.

Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria jurídica.

A auditoria jurídica realizada referente a esta Emissão teve seu escopo limitado à verificação de poderes e devida representação da Devedora e demais partes signatárias dos documentos da Emissão, dos Empreendimentos Garantia, da Devedora e dos Garantidores. Portanto, pode haver questões judiciais e/ou administrativas não abarcadas na auditoria realizada, que eventualmente afetem negativamente a Devedora e sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagar os CRI. Ademais, no curso da auditoria jurídica foi constatada a existência de determinados passivos bem como a não apresentação de determinados documentos e certidões, que poderão ensejar em um aumento do risco de crédito da Devedora e/ou dos Garantidores, propiciando risco não mensurável nesta data à satisfação, pagamento completo e pontual dos CRI.

Risco relacionado a Não conclusão as obras do Empreendimento Jardim Nova Alvorada



Conforme apontado na auditoria jurídica realizada para a Emissão, foi constatado que as obras de infraestrutura do Empreendimento Jardim Nova Alvorada não foram devidamente concluídas até a presente data, sendo que o prazo para conclusão previsto nos competentes alvarás, findou-se em 10 de maio de 2022. Nesse sentido, tendo em vista que as obras não foram concluídas até o momento há o risco de: **(i)** Execução pela municipalidade de Mogi Guaçu-SP da garantia hipotecária outorgada sobre os LOTES 22, 23, 27 e 28 da Quadra R, dadas justamente em garantia da finalização das *Obras de Infraestrutura*; e/ou **(ii)** que esteja em curso pela SPE Jardim Nova Alvorada, sobre a qual será constituída alienação fiduciária de quotas, as condutas e hipóteses previstas no artigo 12, § 1º, artigo 16, §1º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e demais normas aplicáveis e/ou **(iii)** questionamento pelos respectivos adquirentes dos lotes integrantes do Empreendimento Jardim Nova Alvorada, podendo ocasionar a rescisão motivada dos respectivos Contratos de Compra e Venda, bem como a suspensão do pagamento dos respectivos Direitos Creditórios, podendo haver, de tal forma, uma significativa diminuição da Garantia impactando os Índices Financeiros e o consequente inadimplemento das Obrigações Garantidas dos CRI.

Partes relacionadas.

Os Fiadores, conforme já qualificados, integram o quadro societário da Devedora, cujas Notas Comerciais emitidas lastreiam os CRI deste Termo, de modo que são partes relacionadas. Em consequência, os Fiadores podem ser afetados por contingências da Devedora, em situações que deem ensejo à desconsideração da personalidade jurídica da Devedora, o que pode afetar a capacidade dos fiadores de honrar a Fiança.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI.

Os CRI são títulos lastreados pelas CCI representativas dos direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares de CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A subscrição e integralização das Notas Comerciais e o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas nos boletins de subscrição das Notas Comerciais, que podem não se verificar.

O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais somente será realizado pela Securitizadora após o atendimento das condições precedentes previstas nas Notas Comerciais. A não verificação total das condições precedentes elencadas nas Notas Comerciais poderá impedir o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que o lastro dos CRI estará comprometido.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais. Falhas na elaboração e formalização do Termo de Emissão de Notas Comerciais, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente, bem como falhas na subscrição das Notas Comerciais, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, as CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na originação e na formalização da Escritura de Emissão de CCI podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Por fim, a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.



Risco de Concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, cujos direitos creditórios são representados pelas CCI que servem de lastro para a Emissão dos CRI. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores Profissionais, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Uma vez que os pagamentos de remuneração e de amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no

pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI poderá acarretar prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade

destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, com a deliberação dos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos associados à guarda de documentos pelo Custodiante.

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável por realizar a custódia da via original assinada eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI e registro do Termo de Securitização, assim como seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Operação serão custodiados pela Securitizadora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários.

Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o

caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Em determinadas hipóteses, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não



realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. Assim sendo, a verificação da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado aconteceu ou poderá acontecer, observado que a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, as providências para declaração de vencimento antecipado ou convocação da Assembleia Geral para deliberar por não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, bem como a cobrança das Notas Comerciais, poderão ser realizadas intempestivamente pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Cobrança dos Créditos Imobiliários.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, da Lei 9.514 e da MP 1.103, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

Tendo em vista que os CRI têm lastro nas Notas Comerciais, que são devidas exclusivamente pela Devedora e pelos Fiadores, o risco relacionado ao investimento nos CRI é diretamente relacionado ao risco relacionado ao investimento nas Notas Comerciais. Os CRI sujeitam-se ao risco de concentração na Devedora e nos Fiadores, que são a única fonte de pagamento

do Patrimônio Separado. Quaisquer eventos que afetem a capacidade da Devedora e dos Fiadores de arcar com suas obrigações representadas pelas Notas Comerciais e pela Fiança, incluindo eventos de natureza macroeconômica, operacional, patrimonial e financeira, afetarão a capacidade da Emissora de pagar os CRI, causando perdas aos investidores.

RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA

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

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores de tais certificados de recebíveis imobiliários.

Manutenção de registro de companhia aberta.

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da MP 1.103, e sua atuação depende do registro da companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Crescimento da emissora e de seu capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.



Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuirá, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora.

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O negócio da Devedora, bem como a atuação da própria

Securizadora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19

Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de

capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

Ademais, a pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como:

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupção na cadeia de suprimentos;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
- Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
- Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
- Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
- Aumento dos riscos de segurança cibernética;
- Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
- Diminuição de consumo;
- Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
- Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
- Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
- Redução ou falta de capital de giro;
- Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, waivers, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
- Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
- Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar

adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e/ou da Securitizadora, e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora e/ou da Securitizadora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Securitizadora, da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Securitizadora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais

recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio entre o Real e o dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao dólar dos Estado Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil.

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora e também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora, da Devedora.

Risco tributário.



A criação ou majoração de tributos, mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, que venham a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Securitizadora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, a criação de qualquer tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou recompra dos CRI.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora e/ou da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre

o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

* * * * *

Anexo VIII

Emissões de Títulos e/ou Valores Mobiliários da Emissora de Atuação do Agente Fiduciário

Emissora: Travessia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 20/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de destinação dos Recursos, na forma do Anexo XI do Termo de Securitização informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Devedora para construção dos Empreendimentos durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; (ii) acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os (iii) relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os (iv) atos societários dos controles das SPEs, incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos, referente ao 2º semestre de 2021; - Publicações da AGE da Emissora no jornal Gazeta de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo;	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Travessia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 38000
Data de Vencimento: 20/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de destinação dos Recursos, na forma do Anexo XI do Termo de Securitização informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Devedora para construção dos Empreendimentos durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; (ii) acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os (iii) relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os (iv) atos societários dos controles das SPEs, incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos, referente ao 2º semestre de 2021; - Publicações da AGE da Emissora no jornal Gazeta de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo;	
Garantias: (i) Fiança.	



Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.500.000,00	Quantidade de ativos: 53500
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

* * * * *

Anexo IX

Empreendimentos e Cronograma de Destinação

I - DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS QUE RECEBERÃO OS RECURSOS DA OPERAÇÃO:

IMÓVEL	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CARTÓRIO	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CRI	POSSUI HABITE-SE/TVO?	ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO?
Loteamento Residencial Jardim Giusti	Rodovia SP 304 - KM 9, CEP 13432-000, Piracicaba/SP	27.745	1º Registro de Imóveis de Piracicaba	Não	Não	Não
Loteamento Boldrin	Rua Paraibuna, s/n, Piracicaba/SP, CEP 13411-189, Bairro Santa Terezinha	83.295	1º Registro de Imóveis de Piracicaba	Não	Não	Não
Loteamento Jardim Itália	Rodovia SP 308, Km 10, Piracicaba/SP, CEP 13515-000	30.591; 82.729 e 82.730	1º Registro de Imóveis de Piracicaba	Não	Não	Não
Loteamento Residencial Candido Spinola Alvarenga	Rod. SP 191, Bairro Sobrado, CEP 13500-000, Rio Claro/SP	50.134	1º Registro de Imóveis de Rio Claro	Não	Não	Não
Fazenda Santo Antonio	Rodovia SP 147, s/n, Faz. Santo Antonio, CEP	41.896; 41.897; 41898 e 41.899	Registro de Imóveis de Itapira	Não	Não	Não

Agente Fiduciário	13801-540, Itapira/SP					
Fazenda Santo Antonio - Sede	Rodovia SP 147, s/n, Faz. Santo Antonio, CEP 13801-540, Itapira/SP	35.312 e 35.311	Registro de Imóveis de Itapira	Não	Não	Não
Projeto Supermercado Rofatto	Av. Alfredo Otavio Milano, s/n, CEP 13808-357, Mogi Mirim/SP	89.172; 89.708; 89.709; 89.710; 89.711 e 89.713	Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim	Não	Sim	Não
Loteamento Portal da Cachoeira	Estrada Miguel Martini, s/n, Bairro Cachoeira de Cima, CEP 13808-235, Mogi Guaçu/SP	17.754	Registro de Imóveis comarca de Mogi Guaçu	Não	Não	Não
Loteamento Jardim Nova Alvorada	Acesso pela Rua Luiz de Souza Melo, s/n, Bairro Nova Mogi Guaçu, CEP 13841-160, Mogi Guaçu/SP	7.810	Registro de Imóveis comarca de Mogi Guaçu	Não	Não	Não

II - CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE DESTINAÇÃO:

A Devedora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação aos Empreendimentos serão utilizados de acordo com o cronograma que segue nas páginas a seguir com formatação e numeração diversa, mas integrante e inseparável do presente instrumento.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS A SEGUIR NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

1ºSemestre/28	2ºSemestre/28	1ºSemestre/29	2ºSemestre/29	1ºSemestre/30	2ºSemestre/30
R\$ 1.292.760,00	R\$ 430.920,00	R\$ 1.224.720,00	R\$ 703.080,00	R\$ 1.020.600,00	R\$ 861.840,00

1ºSemestre/31	2ºSemestre/31	1ºSemestre/32	2ºSemestre/32
R\$ 476.280,00	R\$ 907.200,00	R\$ 680.400,00	R\$ 907.200,00

* * * * *

[CRI Consult] Termo de Securitização - 2022-jul-19 v Final docx
Código do documento c519b530-4e0d-4fcc-a55f-154bc701c85b



Assinaturas

-  LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS:34539496840
Certificado Digital
luis.passos@grupotravessia.com
Assinou
-  THAIS DE CASTRO MONTEIRO:42156562814
Certificado Digital
thais.monteiro@grupotravessia.com
Assinou
-  TATIANA SCARPARO ARAUJO:39627036838
Certificado Digital
tsa@vortex.com.br
Assinou
-  BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44645126822
Certificado Digital
bro@vortex.com.br
Assinou
-  NILSON RAPOSO LEITE:01115598473
Certificado Digital
af.estrutura@oliveiratrust.com.br
Assinou
-  BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
Certificado Digital
af.controles@oliveiratrust.com.br
Assinou
-  ALINE APARECIDA DE LIMA SANTOS:38895789857
Certificado Digital
aline.santos@grupotravessia.com
Assinou
-  CAMILA MARIA OLIVEIRA:34993581823
Certificado Digital
camila.oliveira@grupotravessia.com
Assinou
-  Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
af.estrutura@oliveiratrust.com.br
Assinou

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Eventos do documento

21 Jul 2022, 14:40:02

Documento c519b530-4e0d-4fcc-a55f-154bc701c85b **criado** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-

b994-7ef417193942). Email:ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2022-07-21T14:40:02-03:00

21 Jul 2022, 14:44:36

Assinaturas **iniciadas** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email: ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2022-07-21T14:44:36-03:00

21 Jul 2022, 14:47:49

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44645126822 **Assinou**
Email: bro@vortx.com.br. IP: 179.191.67.174 (mvx-179-191-67-174.mundivox.com porta: 54578). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44645126822. - DATE_ATOM: 2022-07-21T14:47:49-03:00

21 Jul 2022, 14:49:20

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - NILSON RAPOSO LEITE:01115598473 **Assinou** Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br. IP: 177.124.212.130 (mvx-177-124-212-130.mundivox.com porta: 63684). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=NILSON RAPOSO LEITE:01115598473. - DATE_ATOM: 2022-07-21T14:49:20-03:00

21 Jul 2022, 14:50:16

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 **Assinou**
Email: af.controles@oliveiratrust.com.br. IP: 177.124.212.130 (mvx-177-124-212-130.mundivox.com porta: 64588). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763. - DATE_ATOM: 2022-07-21T14:50:16-03:00

21 Jul 2022, 14:51:49

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - TATIANA SCARPARO ARAUJO:39627036838 **Assinou**
Email: tsa@vortx.com.br. IP: 179.191.67.174 (mvx-179-191-67-174.mundivox.com porta: 14046). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=TATIANA SCARPARO ARAUJO:39627036838. - DATE_ATOM: 2022-07-21T14:51:49-03:00

21 Jul 2022, 16:16:25

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS:34539496840 **Assinou**
Email: luis.passos@grupotravessia.com. IP: 179.118.237.161 (179-118-237-161.user.vivozap.com.br porta: 39160). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS:34539496840. - DATE_ATOM: 2022-07-21T16:16:25-03:00

21 Jul 2022, 16:19:33

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CAMILA MARIA OLIVEIRA:34993581823 **Assinou**
Email: camila.oliveira@grupotravessia.com. IP: 189.121.200.48 (bd79c830.virtua.com.br porta: 9628). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=CAMILA MARIA OLIVEIRA:34993581823. - DATE_ATOM: 2022-07-21T16:19:33-03:00

21 Jul 2022, 17:17:31

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - THAIS DE CASTRO MONTEIRO:42156562814 **Assinou**
Email: thais.monteiro@grupotravessia.com. IP: 191.8.179.213 (191-8-179-213.user.vivozap.com.br porta: 22854). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto

Fenacon RFB G3,OU=A1,CN=THAIS DE CASTRO MONTEIRO:42156562814. - DATE_ATOM:
2022-07-21T17:17:31-03:00

22 Jul 2022, 11:25:56

FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email: ftimoni@dtadvs.com.br. **ADICIONOU** o
signatário **af.estrutura@oliveiratrust.com.br** - DATE_ATOM: 2022-07-22T11:25:56-03:00

22 Jul 2022, 11:30:57

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ALINE APARECIDA DE LIMA SANTOS:38895789857
Assinou Email: aline.santos@grupotravessia.com. IP: 201.43.145.249 (201-43-145-249.dsl.telesp.net.br porta:
37008). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC
Certisign RFB G5,OU=A3,CN=ALINE APARECIDA DE LIMA SANTOS:38895789857. - DATE_ATOM:
2022-07-22T11:30:57-03:00

22 Jul 2022, 14:39:41

ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA **Assinou** - Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br - IP:
177.124.212.130 (mvx-177-124-212-130.mundivox.com porta: 57726) - Documento de identificação informado:
001.362.577-20 - DATE_ATOM: 2022-07-22T14:39:41-03:00

Hash do documento original

(SHA256):09441555e43ac2ff436d52acdeafd0b3ae7fbab7341ea57d761218f83a258960

(SHA512):edd118f876f7083bf74f6116b1b18fee401e2af682ba589af8da2031fdc50b518e2031d6cc30715b11f34da5855a01266f043dd0fbd90ff5a86fc93f5e2b03a8

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign