



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 91ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, sala 01, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução da CVM nº 17,

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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

II – CONSIDERAÇÕES

- a) em 10 de dezembro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" ("Termo de Securitização"), por meio da qual a Emissora emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 91ª Série da 1ª Emissão ("CRI"), no âmbito de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- b) a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 ("B3") formulou determinadas exigências para registro dos CRI; e

- c) a Emissora e o Agente Fiduciário dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e
- d) a Emissora e o Agente Fiduciário dispensam a necessidade de convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, nos termos da Cláusula Dezesesseis do Termo de Securitização.

RESOLVEM, neste ato, celebrar este *“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 91ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.”* (“Primeiro Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos no Termo, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. Pelo presente Primeiro Aditamento e em conformidade com o disposto nos Considerandos acima, a Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo, alterar a alínea “6” do item 4.1 do Termo de Securitização para alterar o prazo da Emissão constante da alínea “g” do mesmo item 4.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características: [...]

6. Prazo da Emissão: 2.988 (dois mil, novecentos e oitenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão;”

2.2. Adicionalmente, pelo presente Primeiro Aditamento e em conformidade com o disposto nos Considerandos acima, a Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo, alterar o item 5.1 do Termo de Securitização para alterar a definição do termo "dct", o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"dct = é o número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI, ou a última data de atualização dos CRI, e a data de atualização, sendo "dct" um número inteiro."

2.3. A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo, adicionar um fator de risco relacionado à constituição de garantia sob condição suspensiva na Cláusula Doze do Termo de Securitização, que vigorará com a seguinte redação:

"oo) Constituição de Garantias Sob Condição Suspensiva: A eficácia da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à alteração do contrato social da Cedente e ao início da operacionalização da conta vinculada cujos direitos creditórios serão cedidos fiduciariamente, respectivamente. Desta forma, caso, por quaisquer motivos, as respectivas condições não sejam cumpridas, nos termos dos respectivos instrumentos, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se tornariam ineficazes, o que poderia negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, uma vez que os investidores terão acesso apenas às demais garantias da Emissão, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI."

2.4. Tendo em vista as deliberações acima, a Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo, alterar o Termo de Securitização, passando a vigorar conforme redação disposta na versão consolidada constante no Apêndice A deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO

3.1. Registro: Este Primeiro Aditamento será registrado na Instituição Custodiante, para os fins e efeitos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, em observância ao disposto no item 17.1 do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente,

obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.1.1. A versão consolidada do Termo de Securitização encontra-se anexa a este Primeiro Aditamento na forma do Apêndice A.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Assinatura Digital: A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, a Emissora e o Agente Fiduciário expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

5.2. Independência das Cláusulas. Ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Quinta não será afetada ou prejudicada.

5.3. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.4. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer controvérsias oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, a Emissora e o Agente Fiduciário, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento digitalmente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 17 de dezembro de 2021.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 91ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., celebrado em 17 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Vinicius Stopa

Cargo: Diretor Presidente

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

CPF nº:

Nome:

CPF nº:

APÊNDICE A - VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 91ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA**

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 26.609.050/0001-64

ÍNDICE

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS	4
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	8
CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO	25
CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	25
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI	29
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	32
CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	37
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS	39
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	42
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO	43
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	43
CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	45
CLÁUSULA DOZE – RISCOS	48
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	59
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	59
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	62
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI	70
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	73
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE	76
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO	76
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES	77
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS	77
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	78
ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI	80
ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	83
ANEXO III – OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	88

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, sala 01, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17/21:

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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 91ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.* ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 91ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo. Além disso, (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 Primeira 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 a Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>"Agente Fiduciário":</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme definido no preâmbulo;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Cedente, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>"Alienação Fiduciária dos Equipamentos"</u>	A alienação fiduciária de equipamentos, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária dos Equipamentos;
<u>"Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície"</u>	A alienação fiduciária do direito real de superfície do Imóvel, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície;
<u>"ANBIMA":</u>	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
<u>"Auditor Independente":</u>	Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado, nos termos da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021;
<u>"Assembleia Geral de Titulares dos CRI":</u>	A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Dezesesseis deste Termo;
<u>"B3":</u>	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de

	depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	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/ME sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelo processamento das liquidações financeiras dos CRI;
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	O boletim de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita.
" <u>CCI</u> ":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
" <u>Cedente</u> " ou " <u>Genial</u> ":	GENIAL GERAÇÃO DE ENERGIA RENOVÁVEL LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 228, sala 902, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.398.510/0001-09;
" <u>CETIP21</u> ":	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> "	A cessão fiduciária dos direitos creditórios, oriundos dos contratos com os consorciados, conforme definidos no <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , o que inclui (a) direitos creditórios decorrentes do Valor da Contribuição, a ser pago pelas Consorciadas nos termos do Contrato de Constituição do Consórcio e dos Termos de Adesão, conforme definidos no referido Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (b) direitos creditórios decorrentes da Conta Vinculada, conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (c) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Fiduciante em face do Banco Administrador, na qualidade de instituição depositária dos valores constantes na Conta Vinculada, a ser constituída pela Cedente em favor da Emissora, por meio

	do <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ;
" <u>CNPJ</u> "	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia;
" <u>Coordenador Líder</u> "	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 913 - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62;
" <u>Contrato de Locação Atípica</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel</i> celebrado em 10 de dezembro de 2021, entre a Devedora e a Cedente, cujo objeto consiste na locação do Imóvel, conforme abaixo definido, pela Cedente a Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 90 (noventa) meses contados a partir da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no Contrato de Locação Atípica;
" <u>Conta Autorizada</u> "	Conta corrente nº 157448-5, agência 001, do Banco Genial S.A. (125), de titularidade da Cedente;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	Conta corrente nº 33015-0, agência 8499, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Genial Energy, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Genial, na qualidade de interveniente, por meio do qual 100% das quotas do capital social da Genial serão alienadas fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária dos Equipamentos em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Genial, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual os equipamentos, conforme definidos no referido instrumento, serão alienados

	fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Genial, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual o direito real de superfície, conforme definido no referido instrumento, será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Cedente, a Emissora e as Fiadoras, em 10 de dezembro de 2021, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":</u>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual os Direitos Creditórios, conforme definido no referido instrumento, serão cedidos fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	O <i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 91ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.</i> , celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	A totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica;

<u>"CRI"</u> :	Os CRI da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>"CRI em Circulação"</u> :	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e a Cedente possuem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;
<u>"CVM"</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Aniversário"</u> :	Todo dia 15 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 15 de janeiro de 2022, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Atualização"</u> :	A Data de Pagamento do mês de dezembro de cada ano conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Emissão"</u> :	O dia 15 de dezembro de 2021;
<u>"Data de Pagamento"</u> :	Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Despesas Iniciais"</u> :	São os custos e as despesas iniciais da operação, previstos no Anexo II do Contrato de Cessão;
<u>"Despesas Recorrentes"</u> :	Despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do Anexo II ao Contrato de Cessão, e eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas;
<u>"Devedora" ou "Consórcio"</u> :	CONSÓRCIO GENIAL I - GERAÇÃO COMPARTILHADA DE ENERGIA SOLAR , consórcio de sociedades com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 901, Botafogo, CEP 22250-145 inscrito no CNPJ sob o nº 44.528.112/0001-95

<u>"Dia Útil"</u> ou <u>"Dias Úteis"</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional;
<u>"Documentos da Operação"</u> :	Em conjunto, (i) o Contrato de Locação Atípica; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária dos Equipamentos; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície; (vii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (viii) o presente Termo; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) o Boletim de Subscrição dos CRI; e (xi) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados.
<u>"Emissão"</u> :	A 91ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>"Emissora"</u>	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada, instituição responsável pela Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários;
<u>"Empreendimento"</u>	Usina fotovoltaica com capacidade instalada de 6,39 MWp (seis, trinta e nove megawatts- pico), a ser desenvolvida e construída no Imóvel;
<u>"Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície"</u>	A <i>Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície</i> lavrada em 01 de dezembro de 2021, tendo por objeto a fração de 14,7% (quatorze inteiros e sete centésimos por cento), fração esta que corresponde a 9,2697 hectares do imóvel da área total da Fazenda Massambará.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u> :	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , firmado em 10 de dezembro de 2021, mediante o qual a Emissora emitiu a CCI;
<u>"Escriturador"</u> :	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima,

	n.º 3.500, 3º andar A (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la nos termos deste Termo de Securitização, instituição responsável pela escrituração dos CRI;
<p><u>“Eventos de Multa Indenizatória”:</u></p>	<p>São os eventos previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão e abaixo transcritos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora, ou pela Cedente, conforme aplicável, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão judicial de qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários; (ii) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Emissora nos termos do Contrato de Cessão, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Emissora; ou (iii) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários.
<p><u>“Eventos de Recompra Compulsória”:</u></p>	<p>São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão e abaixo transcritos, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados por manifestação afirmativa da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.8 deste</p>

Termo, ensejam a recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários:

- (i) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis ou nos respectivos prazos de cura, se houver;
- (ii) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis conforme notificação de descumprimento ou nos respectivos prazos de cura, se houver;
- (iii) caso a Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície não seja prenotada no 2º Ofício da Comarca de Vassouras/RJ no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua assinatura ou não seja registrada em até 40 (quarenta) Dias Úteis a contar da sua prenotação, prorrogável por 30 (trinta) Dias Úteis caso a Cedente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis;
- (iv) caso a Alienação Fiduciária das Quotas não seja protocolada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura perante a JUCERJA ou não seja registrada no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária das Quotas;
- (v) caso a Alienação Fiduciária das Quotas não seja prenotada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes ou não seja registrada no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data de assinatura da Alienação Fiduciária das Quotas, prorrogável automaticamente, por uma única vez, por igual período, caso a Cedente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências;

	<p>(vi) caso a Alienação Fiduciária dos Equipamentos não seja prenotada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes ou não seja registrada no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data de assinatura da Alienação Fiduciária dos Equipamentos;</p> <p>(vii) caso a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não seja prenotada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua assinatura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas da sede das partes ou não seja registrada no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</p> <p>(viii) caso a Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, a Alienação Fiduciária das Quotas, a Alienação Fiduciária dos Equipamentos ou a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios sejam anuladas ou, de qualquer forma, deixem de existir ou sejam rescindidas;</p> <p>(ix) caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato de Locação Atípica ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;</p> <p>(x) após a liberação da fiança da Fiadora II, nos termos do item 5.2.9, acima, caso o Índice de Garantia (conforme abaixo definido) fique inferior ao Índice Mínimo de Garantia (conforme abaixo definido), observados os procedimentos estabelecidos no item 6.1.1., abaixo;</p> <p>(xi) caso o Contrato de Locação Atípica seja rescindido antecipadamente, nos termos da Cláusula Décima Sexta do Contrato de Locação Atípica;</p>
--	--

	<p>(xii) caso o direito real de superfície objeto da Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície seja desconstituído de pleno direito e unilateralmente pela Cedente e/ou terceiro, a qualquer tempo, com exceção da hipótese de Aquisição do Imóvel, prevista no item 5.4. do Contrato de Cessão;</p> <p>(xiii) caso a Devedora não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações da Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Devedora e a Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a decisão transitada em julgado ou prolação de sentença arbitral, ainda que de primeira instância favorável à Devedora, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações da Cedente oriundas do Contrato de Locação Atípica;</p> <p>(xiv) caso a Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação Atípica, sem prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares dos CRI convocada para esse fim;</p> <p>(xv) caso a Cedente loque, arrende, ceda ou dê em garantia o Imóvel a terceiros, inclusive aliene fiduciariamente, a qualquer tempo, sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CR;</p> <p>(xvi) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano ou decisões</p>
--	---

	<p>similares que impeça o funcionamento do Empreendimento, desde que referida decisão seja mantida após 6 (seis) meses do trânsito em julgado;</p> <p>(xvii) seja verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pela Cedente no Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, a Alienação Fiduciária das Quotas, a Alienação Fiduciária dos Equipamentos e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</p> <p>(xviii) caso haja a liquidação ou dissolução da Cedente;</p> <p>(xix) se ocorrer cessão ou transferência, pela Cedente, sem o prévio e expresso consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;</p> <p>(xx) se a seguradora se recusar a pagar a indenização do Seguro Patrimonial e/ou do Seguro de Responsabilidade Civil em caso de ocorrência de sinistro no Imóvel, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos;</p> <p>(xxi) caso o Seguro Patrimonial, o Seguro de Responsabilidade Civil ou o Seguro de Obra não sejam contratados ou renovados nos termos e condições estabelecidos na Cláusula 9, abaixo, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos para que a Cedente adote os procedimentos necessários para que haja a renovação das referidas apólices de seguros;</p> <p>(xxii) caso o Seguro Patrimonial, o Seguro de Responsabilidade Civil ou o Seguro de Obra não sejam efetivamente endossados à Emissora no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de contratação;</p> <p>(xxiii) caso por qualquer razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis; ou</p>
--	---

	(xxiv) em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente o Imóvel, observados os termos dos itens 18.7. e 18.8. do Contrato de Locação Atípica.
" <u>Fazenda Massambará</u> ":	A Fazenda Massambará, localizada no município de Vassouras, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 624.700,00m ² (seiscentos e vinte e quatro mil e setecentos metros quadrados), objeto da matrícula nº 14.172 do 02º Ofício de Registro de Imóveis de Vassouras/RJ cadastrada no CCIR sob o nº 519.065.006.645-8;
" <u>Fiadora I</u> ":	GENIAL ENERGY COMERCIALIZADORA DE ENERGIA ELÉTRICA LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 906 – parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 18.483.400/0001-60;
" <u>Fiadora II</u> ":	PLURAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 3400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 11.233.704/0001-20;
" <u>Fiadores</u> ":	São, em conjunto, a Fiadora I e a Fiadora II;
" <u>Fiança</u> ":	Fiança, conforme prevista no item 5.2 do Contrato de Cessão, prestada pelos Fiadores em favor da Emissora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações principais e acessórias decorrentes dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas, no âmbito do Contrato de Cessão, por meio da qual os Fiadores obrigaram-se como fiadoras e principais pagadoras, solidariamente responsáveis com a Cedente, pelo pagamento de todos os valores decorrentes dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória;
" <u>Fundo de Despesas</u> ":	Fundo de despesas a ser constituído com recursos do Valor da Cessão no

	montante de R\$ 775.950,33 (setecentos e setenta e cinco mil reais, novecentos e cinquenta reais e trinta e três centavos), para o pagamento dos custos e despesas iniciais e recorrentes dos CRI, neste período. Após a Data de Início do Prazo Locatício e até a liquidação integral dos CRI, o Fundo de Despesa deverá corresponder ao valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
" <u>Fundo de Obras</u> "	Fundo de obras a ser constituído com recursos remanescentes do Valor da Cessão após a provisão do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva. O valor do Fundo de Obras deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor necessário para arcar com os custos e despesas da Obra até a sua conclusão, em consonância com o andamento das obras de construção do Empreendimento, sempre por período a ser concluído de construção, de acordo com a evolução do cronograma físico-financeiro, e conforme último Relatório de Medição preparado mensalmente pela Empresa de Engenharia Independente.
" <u>Fundo de Reserva</u> ":	Fundo de reserva a ser constituído com recursos do Valor da Cessão no montante correspondente a 100% (cem por cento) do somatório do valor das 8 (oito) primeiras parcelas a vencer dos CRI;
" <u>Garantias</u> ":	A Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, a Alienação Fiduciária das Quotas, a Alienação Fiduciária dos Equipamentos, a Fiança e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando referidos em conjunto;
" <u>Genial Energy</u> "	GENIAL ENERGY COMERCIALIZADORA DE ENERGIA ELÉTRICA LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 906, parte, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 18.483.400/0001-60;
" <u>IGP-M/FGV</u> ":	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Imóvel</u> ":	A fração de 14,7% (quatorze inteiros e sete centésimos por cento) da área total da Fazenda Massambará, que corresponde a 9,2697 hectares do imóvel objeto da matrícula nº 14.172 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vassouras/RJ cadastrada no CCIR sob o nº 519.065.006.645-8, incluindo

	subsolo, e que está devidamente caracterizada no memorial descritivo e na planta constante do anexo à Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície;
" <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os detentores dos CRI;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>Juros Remuneratórios</u> "	Taxa fixa 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
" <u>Lei nº 11.101/05</u> ":	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
" <u>Lei nº 12.431/11</u> ":	A Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
" <u>MDA</u> ":	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela

	B3;
<u>"Multa Indenizatória":</u>	Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pela Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.1. do Contrato de Cessão;
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	São, em conjunto, (i) o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória e, ainda, (iii) o ressarcimento de todo e qualquer custo e despesa incorrido em relação a emissão dos CRI e à Operação de Securitização dos Créditos Imobiliários, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias a eles vinculadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, que serão submetidos ao Regime Fiduciário e destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme artigo 11 da Lei 9.514/97;
<u>"Recompra Compulsória":</u>	A obrigação da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória;
<u>"Recompra Facultativa":</u>	Recompra antecipada facultativa total ou parcial dos Créditos Imobiliários, a qual poderá ser realizada pela Cedente, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês da data de emissão dos CRI, mediante notificação à Emissora com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de recompra, nos

	termos do item 6.2. do Contrato de Cessão;
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O regime fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, 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>"Resolução CVM nº 17/21"</u>	Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM nº 30/21"</u>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Seguro de Obra"</u>	O seguro de obra para a construção do Empreendimento, a ser mantido até a entrega do Empreendimento;
<u>"Seguro Patrimonial":</u>	O seguro patrimonial para o Empreendimento contratado pela Devedora que será mantido contratado até a integral liquidação dos CRI, que cobrirá: (i) montante necessário para reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição das construções existentes no Empreendimento no estado anterior ao sinistro, que em nenhuma hipótese poderá ser inferior ao valor de R\$ 24.873.467,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais) corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas, perdas e danos materiais, inclusive referente aos equipamentos que fazem parte da estrutura do Imóvel, decorrentes de incêndio, tumultos, raio, greves, <i>lock-out</i> , atos dolosos, desentulho do local, terremoto, explosão de qualquer natureza, derrame de sprinklers ou ruptura de tubulações dos sistemas de incêndios, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, em valor equivalente ao valor da reconstrução do Imóvel;

"Seguro de Responsabilidade Civil"	O seguro de responsabilidade civil da locação do Imóvel contratado pela Devedora que será mantido contratado até a integral liquidação dos CRI, que cobrirá eventuais prejuízos a terceiros no Imóvel;
"Valor de Recompra":	Valor previsto no subitem 6.1.4. do Contrato de Cessão, que será pago pela Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.
"VX Informa"	Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação Atípica, representados pela CCI.
- 2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Emissora pela Cedente, por meio do Contrato de Cessão.
- 2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos do Contrato de Locação Atípica.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito do Contrato de Locação Atípica.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.
- 3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Ata de Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 08 de dezembro de 2021, cuja ata será devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 26.712.356,50 (vinte e seis milhões, setecentos e doze mil, trezentos e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo, devendo tal vinculação ser comprovada ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido vínculo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários a Emissora pagará a Cedente o valor de R\$ 19.040.000,00 (dezenove milhões e quarenta mil reais) ("Valor da Cessão"), observado que o pagamento dos recursos do Valor da Cessão será realizado em mais de uma data, de forma fracionada, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias, observadas as condições dispostas no item 3.4.1. abaixo.

3.4.1. Os recursos do Valor da Cessão serão liberados/pagos à Cedente, da seguinte forma:

(a) Fundo de Despesas: durante o período entre a data da primeira integralização dos CRI e a Data de Início do Prazo Locatício, deverá ser constituído um fundo de despesas com recursos do Valor da Cessão no montante de R\$ 775.950,33 (setecentos e setenta e cinco mil reais, novecentos e cinquenta reais e trinta e três centavos), para o pagamento dos custos e despesas iniciais e recorrentes dos CRI, neste período. Após a Data de Início do Prazo Locatício e até a liquidação integral dos CRI, o Fundo de Despesa deverá corresponder ao valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

(a.1.) A Cedente autorizou a Emissora a utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Despesas para o pagamento direto dos custos e despesas iniciais, recorrentes e extraordinárias dos CRI, conforme previstos no Anexo II ao Contrato de Cessão ("Despesas"), incluindo os prestadores de serviços dos CRI e o pagamento da Taxa de Administração;

(a.2.) Caso a Emissora verifique, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, que os recursos depositados no Fundo de Despesas atingiram valor inferior ao montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), a Cedente autorizou a Emissora a utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios para recompor o Fundo de Despesas sempre que necessário;

(a.3.) Uma vez satisfeitas todas as obrigações de pagamento de despesas recorrentes do CRI, indicadas no Termo de Securitização, caso haja saldo remanescente na Conta Centralizadora dos

recursos referentes ao Fundo de Despesas, tal valor será liberado pela Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis, mediante transferência para a Conta Autorizada.

(b) Fundo de Reserva: exclusivamente durante o período entre a data da primeira integralização dos CRI e a Data de Início do Prazo Locatício, deverá ser constituído um fundo de reserva com recursos do Valor da Cessão no montante correspondente a 100% (cem por cento) do somatório do valor das 8 (oito) primeiras parcelas a vencer dos CRI, o qual, nesta data, equivale a R\$ 924.486,32 (novecentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e trinta e dois centavos);

(b.1.) Caso, quando da Data de Início do Prazo Locatício e do pagamento da primeira parcela do aluguel pela Devedora à Cedente, ainda existirem recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o saldo remanescente na Conta Centralizadora dos recursos referentes ao Fundo de Reserva à Cedente na Conta Autorizada.

(c) Fundo de Obra: na data da primeira integralização dos CRI, deverá ser constituído um fundo de obras com recursos remanescentes do Valor da Cessão após a provisão do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, nos termos dos itens anteriores. O valor do Fundo de Obras deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor necessário para arcar com os custos e despesas da Obra até a sua conclusão ("Fundo de Obra"), em consonância com o andamento das obras de construção do Empreendimento, sempre por período a ser concluído de construção, de acordo com a evolução do cronograma físico-financeiro, e conforme último Relatório de Medição preparado mensalmente pela Empresa de Engenharia Independente (conforme abaixo definido), observado o abaixo disposto;

(c.1.) A primeira liberação de recursos do Fundo de Obra será referente ao reembolso dos custos da Obra já incorridos pela Cedente, com base em relatório inicial preparado pela Empresa de Engenharia Independente instruído com comprovantes de pagamentos;

(c.2.) As demais liberações de recursos do Fundo de Obra serão realizadas mediante reembolso de valor de Obra evoluída, conforme indicado no Relatório de Medição preparado pela Empresa de Engenharia Independente contendo as despesas da Obra incorridas no mês de referência e respectivos comprovantes de pagamento;

(c.3.) O relatório de medição da Obra deverá ser elaborado mensalmente pela Canal Solar Consultoria e Treinamentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.768.006/0001-95 ("Empresa de Engenharia Independente"), que será contratada às custas da Cedente, e deverá conter o comparativo de evolução das obras referente ao Relatório de Medição produzido no mês anterior

e o valor estimado de custos a serem incorridos até a conclusão da Obra ("Relatório de Medição"). O Relatório de Medição deve ser apresentado até o segundo dia útil de cada mês;

(c.4.) Apresentado o Relatório de Medição do mês de referência, os recursos correspondentes serão disponibilizados na Conta Autorizada em até 3 (três) Dias Úteis de referida apresentação, excetuando a última parcela do Fundo de Obra, a qual será liberada conforme o item "c.5." abaixo;

(c.5.) Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da emissão do Laudo de Inspeção Definitivo, juntamente com o Termo de Entrega e Aceitação e do Relatório de Medição final emitido pela Empresa de Engenharia Independente, conforme definidos no Contrato de Locação Atípica, demonstrando nenhum custo remanescente para conclusão do Empreendimento, será liberado à Cedente o saldo do Fundo de Obra, bem como todos os seus rendimentos. Em nenhuma hipótese, a Emissora suportará custos da Obra em valor superior ao Fundo de Obra. Caso os custos da Obra excedam os valores aqui previsto, os mesmos deverão ser arcados exclusivamente pela Cedente;

(c.6.) Sem prejuízo do disposto acima, a Cedente desde já autoriza o pagamento da parcela do Valor de Cessão, por sua conta e ordem, para pagamento de custos e despesas decorrentes das Obras no Empreendimento, desde que tais pagamentos não excedam o montante total da parcela prevista no Relatório de Medição e desde que o saldo do Fundo de Obra não seja inferior aos custos e despesas a incorrer da obra do Empreendimento, indicados no Relatório de Medição.

3.4.2. Os valores das parcelas do Valor da Cessão previstas no item 3.4.1, acima, ficarão depositados na Conta Centralizadora, sendo certo que a Emissora realizará a liberação de tais recursos, quando aplicável, na Conta Autorizada.

3.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão, e até a integral liquidação dos CRI, nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão, dentre as quais:

- (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípica;
- (ii) receber de forma direta e forma exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos titulares do CRI;

- (iii) cobrar, no âmbito judicial ou extrajudicial direta e/ou indiretamente, os Créditos Imobiliários em face da Devedora, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Locação Atípica;
- (iv) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, conforme informações e relatórios enviados pela Cedente, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípica; e
- (v) emitir o termo de liberação de garantia, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as Obrigações Garantidas em sua totalidade, de acordo com os prazos previstos nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 91ª;
3. Quantidade de CRI: 19.040 (dezenove mil e quarenta) CRI;
4. Valor Global da Série: R\$ 19.040.000,00 (dezenove milhões e quarenta mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 2.988 (dois mil, novecentos e oitenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão;
7. Reajuste: Atualização monetária anual pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a Data de Emissão, em toda Data de Atualização, para fins específicos de pagamentos, conforme previsto neste Termo de Securitização;
8. Remuneração: Taxa fixa 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

9. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: Mensal, nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensal, nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização, observada a carência de 8 (oito) meses contatos a partir da Data de Emissão;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 15 de dezembro de 2021;
14. Data de Aniversário: Todo dia 15 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 15 de janeiro de 2022, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
16. Data de Vencimento: 19 de fevereiro de 2030;
17. Garantias: A Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária dos Equipamentos, a Fiança e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Adicionalmente às Garantias será constituído o Fundo de Reserva, bem como endossadas as apólices de Seguro Patrimonial, Seguro de Responsabilidade Civil e Seguro de Obra, nos termos previstos no Contrato de Cessão.
18. Garantia flutuante: Não há;
19. Coobrigação da Emissora: Não há; e
20. Classificação de risco: Não há.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA e negociação secundária no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição e as negociações realizadas de acordo com os procedimentos da B3, as negociações e os eventos de pagamento

liquidados financeiramente pela B3, e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

4.4.2. A prorrogação prevista no subitem 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. As Datas de Pagamento previstas no Anexo I já contemplam este intervalo.

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e disponíveis na Conta Centralizadora de forma integral para o pagamento das despesas da operação, Fundo de Despesas e o Fundo de Obras, e que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente, na Data de Atualização, calculado da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

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

SDb = Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right) \text{ Onde:}$$

NI_k = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização, ou seja, NI_k será o número índice referente ao mês de outubro de cada ano, atualmente divulgado nos meses de novembro. Na primeira Data de Atualização, em 15 de dezembro de 2022, NI_k será o número-índice do IPCA referente ao mês de outubro de 2022.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de outubro do ano imediatamente anterior ao ano a que se refere o NI_k . Na primeira Data de Atualização, em 15 de dezembro de 2022, NI_{k-1} será o número-índice do IPCA referente ao mês de outubro de 2021.

dcp = número de dias corridos entre Data de Emissão, para o caso do primeiro período de atualização, inclusive, ou última Data de Atualização, para os demais períodos, inclusive, e a Data de Atualização, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dcp um número inteiro;

dct = é o número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI, ou a última data de atualização dos CRI, e a data de atualização, sendo "dct" um número inteiro.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a) na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Cedente e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI. ("Novo Índice");
- b) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgada pelo IBGE; e
- c) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
- d) O fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Aniversário dos CRI em cada mês.

5.2. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (Fator \ de \ Juros - 1), \ onde:$$

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

Sda = Conforme subitem 5.1 acima;

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

$$FatordeJuros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

Onde:

$i = 7,50\%$ (sete inteiros e cinco centésimos).

dcp = Número de dias corridos entre Data de Emissão, ou Data de Aniversário anterior, conforme o caso e a data do cálculo.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário mensal, qual seja, o dia 15 de dezembro de 2022, considera-se dct como sendo 30 (trinta) dias.

5.3. Amortização Mensal: O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = [SDa \times (Tai)] , \text{ onde:}$$

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

Sda = Conforme definido no item 5.1 acima.

Tai = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

5.4. Recompra Compulsória e Multa Indenizatória: Na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado dos CRI em decorrência do pagamento, pela Cedente, dos valores devidos a título de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória, o valor de recompra será calculado com base nos seguintes termos:

5.4.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória, e observado o procedimento estabelecido no item 5.4 acima, a Cedente deverá adquirir compulsoriamente

a totalidade dos Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Emissora o montante calculado de acordo com o fluxo dos Créditos Imobiliários previstos no Anexo III do Contrato de Cessão, atualizado pelo IPCA/IBGE, trazido a valor presente pela taxa de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, até a data do resgate antecipado dos CRI, somado (i) eventuais parcelas vencidas e não pagas dos Créditos Imobiliários acrescidas de multas e encargos moratórios; e (ii) despesas devidas e não pagas relativas a emissão dos CRI ("Valor de Recompra").

5.4.2. A Emissora será responsável pela realização do cálculo do Valor de Recompra.

5.4.3. Ainda que fique configurado mais de um evento de Recompra Compulsória, o Valor de Recompra será pago pela Cedente uma única vez.

5.4.4. A obrigação de pagamento da Multa Indenizatória, prevista na Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão, não será aplicável, em nenhuma hipótese, de forma cumulativa com uma Recompra Compulsória, razão pela qual em nenhuma hipótese poderá a Emissora exigir da Cedente o pagamento da Multa Indenizatória e o pagamento do Valor de Recompra.

5.4.5. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

5.5. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: A Cedente poderá, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês da data de emissão dos CRI, mediante notificação à Emissora com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de recompra, promover a recompra antecipada total dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa") pelo Valor de Recompra calculado *pro rata temporis*, acrescido do Prêmio, calculado da seguinte forma:

$$\text{Prêmio} = \text{Valor de Recompra} \times 1,5\% \times \text{Duration Remanescente}$$

$$\text{Duration Remanescente} = \frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{t}{360}}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{t}{360}}} \right]} \times \frac{1}{360}$$

Onde:

t = prazo em dias corridos, base 360, entre a data de resgate antecipado dos CRI e as datas de vencimento dos fluxos de caixa dos Créditos Imobiliários previstos no Anexo III do Contrato de Cessão;

n = número de fluxos de caixa remanescentes dos Créditos Imobiliários previstos no Anexo III do Contrato de Cessão;

FCt = fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários;

i = 7,50 (sete inteiros e cinquenta centésimos).

5.5.1. A Emissora será responsável, em conjunto com o Agente Fiduciário, pela realização do cálculo do Valor de Recompra e do Prêmio.

5.5.2. Efetivada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Emissora promoverá com os recursos obtidos ao resgate antecipado total dos CRI, na forma descrita neste Termo de Securitização.

5.5.3. Após o pagamento do Valor de Recompra e do Prêmio, a Cedente sub-rogar-se-á automaticamente nos referidos Créditos Imobiliários adquiridos, suas garantias e todos os demais direitos e prerrogativas a eles inerentes, os quais passarão a ser de titularidade da Cedente, mediante a transferência da CCI para a Cedente, via B3, sendo certo que todo e qualquer custo necessário à efetivação da transferência da CCI será suportado integralmente pela Cedente.

5.6. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, desde que os recursos estejam integralmente disponíveis na Conta Centralizadora. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.7. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários e os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento da parcela;
- b) Recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável;

- c) Recomposição do Fundo de Reservas, conforme aplicável;
- d) Juros Remuneratórios dos CRI, sendo pagos da seguinte forma:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos e multas e encargos moratórios eventualmente incorridos;
 - (ii) Juros vencidos no respectivo mês de pagamento; e
- e) Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela vigente; e
- f) Amortização extraordinária, conforme aplicável.

5.7.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época acrescidos da atualização e da remuneração.

5.8. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

5.9. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a critério da Emissora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados integralmente, líquido de tributos, pela Emissora à Cedente. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Distribuição dos CRI: A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. Não obstante, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, para fins de composição de base de dados.

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos

do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Profissionais").

6.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão até a data de integralização ("Preço de Integralização"), devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto), o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de

início da oferta pública dos CRI, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476/09.

6.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias: Nos termos dos Documentos da Operação, serão constituídas em favor da Emissora, as seguintes garantias:

- (i) Alienação Fiduciária das Quotas: alienação fiduciária das Quotas da Genial, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado entre a Genial Energy, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, com a interveniência da Cedente;
- (ii) Alienação Fiduciária dos Equipamentos: alienação fiduciária dos Equipamentos da Genial, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária dos Equipamentos, celebrado entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora;
- (iii) Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície: alienação fiduciária do direito real de superfície da Genial, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, celebrado entre a Genial, na qualidade de fiduciante, e a Emissora;
- (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cessão fiduciária de direitos creditórios formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora; e

(v) Fiança: foi constituída Fiança, nos termos do Contrato de Cessão.

7.1.1. Adicionalmente às Garantias será constituído o Fundo de Reserva, bem como endossadas as apólices de Seguro Patrimonial, Seguro de Responsabilidade Civil e Seguro de Obra, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

7.1.2. Adicionalmente às Garantias será constituído o Fundo de Reserva, bem como endossadas as apólices de Seguro Patrimonial, Seguro de Responsabilidade Civil e Seguro de Obra, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

7.2. A Fiadora II será exonerada da prestação da Fiança pela Emissora, antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, desde que tenham sido satisfeitas todas as condições abaixo:

(i) entrega da obra e início das operações de energia fotovoltaica do Empreendimento, mediante entrega à Emissora de Laudo de Inspeção Definitivo e de declaração da Cedente neste sentido;

(ii) verificação, pela Emissora, de cumprimento do Índice de Garantia por 8 (oito) trimestres consecutivos;

(iii) verificação, pela Emissora, de produção de energia pelo Empreendimento por 12 (doze) meses consecutivos com ocorrência igual ou maior a 90% (noventa por cento) (P90) do relatório PVsyst, levando-se em conta a previsão de degradação dos módulos fotovoltaicos informada pelo fabricante, a ser comprovado por meio de relatório de produção da usina disponibilizado pela Cedente, bem como declaração da Cedente sobre a aferição apresentada instruindo o referido relatório; e

(iv) comprovação que 95% (noventa e cinco por cento) da produção de energia gerada pelo Empreendimento está alocada para os Consorciados.

7.2.1. A exoneração prevista no item 7.2.1., acima se dará por meio de notificação a ser encaminhada pela Emissora à Fiadora II, com cópia para a Cedente e o Agente Fiduciário.

7.2.2. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Emissora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

7.3. Ordem das Garantias: As Partes acordam que o procedimento de excussão das Garantias, incluindo a Fiança, somente poderá ser iniciado após decorrido o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a notificação emitida pela Emissora para que a Cedente realize os pagamentos devidos no âmbito da obrigação por ela outorgada.

7.4. Aquisição do Imóvel: Caso o Imóvel ou a Fazenda Massambará venham a ser adquiridos pela Cedente, conforme disposto na Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície, a Cedente deverá: (i) celebrar o termo de liberação da Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície; e (ii) constituir uma nova alienação fiduciária, em nome da Fiduciária, tendo por objeto o Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

7.4.1. Os registros do Termo de Liberação e da Alienação Fiduciária de Imóvel devem observar os prazos do item 3.6. da Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície.

7.5. A partir da Data de Início do Prazo Locatício, a Cedente compromete-se a encaminhar à Cessionária um relatório mensal, por meio do qual a Cessionária, mensalmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo recebimento do relatório, e no mesmo dia dos meses subsequentes ("Data de Apuração"), calculará o "Índice de Garantia" equivalente à razão entre: (i) o somatório do EBITDA da Devedora; e (ii) o somatório das parcelas dos CRI vencidas, considerando para os itens (i) e (ii) um período de 3 (três) meses imediatamente anteriores à respectiva Data de Apuração. O Índice de Garantia, durante a vigência dos CRI, deverá ser igual superior a 1,3 (um inteiro e três décimos), observado o disposto no item 7.5.2. do Contrato de Cessão.

7.5.1. Para os fins deste Termo, acima, considera-se "EBITDA da Devedora" o somatório (a) do resultado antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições e participações, (b) da depreciação e amortizações ocorridas no período, (c) das despesas financeiras consolidadas deduzidas das receitas financeiras e (d) do resultado não operacional no período em referência.

7.5.2. Após a exoneração da fiança da Fiadora II, nos termos do item 7.2 acima, caso a razão entre o somatório do EBITDA da Devedora e o somatório das respectivas parcelas vencidas dos CRI, considerando para ambos um período de 3 (três) meses imediatamente anteriores à respectiva Data de Apuração seja ("Índice Mínimo de Garantia"): (i) inferior a 1,25, a Cessionária utilizará o excedente dos recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios, após o pagamento das despesas do CRI, observada a ordem de prioridade de pagamentos definida na cláusula 5.7 do Termo de Securitização, para realizar a amortização extraordinária dos CRI (*cash sweep*); ou (ii) inferior a 1,00 por 3 (três) meses consecutivos ou alternados em um período de 12 (doze) meses, hipótese na qual a Cedente estará obrigada a realizada a Recompra Compulsória integral dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado parcial voluntário dos CRI.

8.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória prevista no item 6.1. do Contrato de Cessão; (ii) da Recompra Facultativa prevista no item 6.2. do Contrato de Cessão; ou (iii) do pagamento da Multa Indenizatória prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão.

8.2.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Cedente deverá adquirir automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra.

8.2.2. Em caso de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios e atualização monetária *pro rata temporis*, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento na forma do item 6.2 do Contrato de Cessão.

8.2.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária parcial ou Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado.

8.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias 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, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. 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 independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado com decisão judicial transitada em julgado nesse sentido.

CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. 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 no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

10.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- 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 ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no paragrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. 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 dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Dezesseis abaixo e na Lei nº 9.514/97.

10.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade

econômico-financeira.

10.4.1. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI 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.

CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, às seguintes remunerações: (i) uma remuneração única no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) quando da liquidação do CRI, que deverá ser paga líquidos de impostos; e (ii) uma remuneração mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, que deverá ser paga líquida 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 dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida no item 11.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos 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.

11.1.2. Os valores referidos no item 11.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor

Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, através dos recursos do Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Cedente, ou pela parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.1., 11.2. e 11.3.

acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação Atípica; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização

de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Cedente conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1 Será devida, pela Cedente à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI,. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado ao montante anual de, no máximo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. A Emissora sempre comunicará a Cedente de referidos custos, bem como enviará relatório de horas com o completo descritivo de seus trabalhos, sempre observando os princípios do bom senso e da razoabilidade.

CLÁUSULA DOZE – RISCOS

12.1. Riscos: O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Cedente e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

a) Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo

econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e as Garantias respondem pelos pagamentos dos CRI.

c) Riscos Relacionados ao Pagamento Indevido dos Créditos Imobiliários: Caso, por qualquer motivo, ocorram pagamentos indevidos dos Créditos Imobiliários à Cedente, estas deverão repassar tais recursos à Emissora. Nessa hipótese, a Emissora estará impossibilitada de amortizar os CRI na respectiva Data de Pagamento, o que pode acarretar perdas financeiras aos Titulares dos CRI quando da efetiva amortização.

d) Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI.

e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Cedente contra a Devedora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de

eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

f) Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

g) 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. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

h) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita à Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF).

i) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

j) Risco de Estrutura: A 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 por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

k) Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Ainda, não há qualquer previsão de substituição ou reforço no Contrato de Alienação Fiduciária das Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária dos Equipamentos e no Contrato da Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície ou nos Documentos da Operação, relacionada a hipótese das Garantias se deteriorarem ou diminuírem por qualquer razão, bem como tornarem-se inábeis ou impróprias para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

l) Risco de não Registro das Garantias: As Garantias não encontram-se registradas, na presente data, perante os respectivos cartórios competentes. Dessa forma, caso, por quaisquer motivos, os respectivos registros não sejam, não possam ou demorem para ser efetuados, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados por eventual falta dos referidos registros e não formalização das Garantias.

m) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e deverá ser registrada na ANBIMA, para fins de composição de base de dados, nos termos do artigo 16 e seguintes do "Código ANBIMA para Ofertas Públicas", em vigor desde 06 de maio de 2021, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

n) Risco de Sinistros no Imóvel: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial no Imóvel representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor do Imóvel e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície.

o) Riscos Relativos à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

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

q) Risco Decorrente de Ações Judiciais ou Medidas Administrativas: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais em face da Cedente, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente a Cedente.

r) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, Cedente e Devedora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora, a Cedente e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, da Cedente e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, vez que a Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Contrato de Locação Atípica, podendo afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado.

s) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

t) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 09/02/2017, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI também em 2017. A sua atuação

como Securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

u) 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 fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

w) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

x) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

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

z) Riscos de Auditoria Jurídica: No âmbito da operação, foi realizada auditoria jurídica em relação ao Imóvel, com escopo limitado. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados nos referidos relatórios em decorrência das referidas auditorias realizadas, poderão: (i) restringir ou impossibilitar a excussão de garantias; (ii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (iii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado. No âmbito da auditoria jurídica relacionada ao Imóvel, foi identificado que a maioria dos proprietários do Imóvel já faleceram e ainda não houve o encerramento de seus respectivos inventários, e/ou consequentes registros na matrícula de modo a transferir a titularidade aos herdeiros. A ausência de finalização dos inventários e consequentemente dos formais de partilha poderá impactar negativamente o Imóvel, inclusive mediante a possibilidade de intervenção de terceiros em eventual ação judicial.

aa) Risco de Crédito da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias a eles vinculadas e a Fiança serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e/ou da Fiança, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Fiadores 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, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

bb) Riscos de Insuficiência da Fiança: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo da execução das demais Garantias, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora, da Cedente e dos Fiadores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, tais execuções poderão prolongar-se demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira. Portanto, não há como assegurar que a Devedora, a Cedente e/ou os Fiadores, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

cc) Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas: Em caso de utilização e não recomposição do Fundo de Despesas, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para pagamento das despesas recorrentes ou extraordinárias relacionadas à Emissão, de modo que a Emissora não disporá de outros recursos para o pagamento de tais despesas. Dessa forma, estas serão suportadas pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

dd) Risco relacionado ao recebimento dos Direitos Creditórios em Conta Vinculada: No âmbito da operação, os Direitos Creditórios serão preliminarmente depositados na conta vinculada de titularidade da Cedente, para, posteriormente, serem enviados para a Conta Centralizadora. Por motivo de erros operacionais ou qualquer outro motivo, enquanto os recursos devidos não forem transferidos à Conta Centralizadora, o Patrimônio Separado estará correndo o risco de crédito da Cedente, e caso haja qualquer evento de crédito da Cedente, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, poderá não haver o repasse dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios ou a Emissora poderá não receber os valores que são devidos, e poderá ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo a Cedente, os valores de tempos em tempos depositados na conta vinculada poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo ao Patrimônio Separado e aos Titulares dos CRI, conseqüentemente.

ee) Demais Riscos relacionados às Garantias: Caso ocorra o inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados no respectivo contrato de garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI. Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI.

ff) A Instabilidade Política pode Afetar Adversamente os Negócios e Resultados da Devedora e o Preço dos CRI: O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia nos últimos anos e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários

emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os casos de corrupção, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal em suas operações e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção. O potencial resultado das investigações sobre os esquemas de corrupção pelo Ministério Público Federal é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não há como prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se novas alegações irão surgir no futuro. O desenrolar de tais casos de conduta antiética pode afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados da Devedora.

gg) Riscos Ambientais: O Imóvel está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica, bem como a execução das garantias.

hh) Risco de Não Realização do Desmembramento: Não foi analisada, no âmbito da auditoria jurídica, a viabilidade do desmembramento. Ainda, nos termos da Escritura de Constituição do Direito Real de Superfície, a Cedente poderá adquirir a Fazenda Massambará, da qual o Imóvel é parte integrante. No caso de inadimplemento da obrigação acima prevista, a Cedente poderá, a seu exclusivo critério, exercer a opção de compra da Fazenda Massambará, conforme Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície, sendo certo que o exercício, pela Cedente, do direito de opção de compra da Fazenda Massambará não se caracteriza como um Evento de Recompra Compulsória, desde que sejam mantidas as Garantias e o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no Contrato de Cessão.

ii) Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar

riscos e passivos para a Devedora, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição do Imóvel, podendo ainda, culminar na obrigação da Devedora de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica, bem como a execução das Garantias. Dessa forma, a ausência de regularização das áreas a serem construídas pode gerar incertezas em relação a metragem do terreno e das construções, desconformidade em relação às licenças concedidas, os tributos recolhidos e às autorizações para funcionamento das atividades a serem desenvolvidas no Imóvel. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o pagamento dos CRI.

jj) Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas no Imóvel e relacionados à regularidade de AVCB: Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas no Imóvel, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, conforme aplicáveis, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para o Imóvel e para a Devedora, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica, bem como a execução das garantias.

kk) Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos no Imóvel: No âmbito da auditoria jurídica do Imóvel foi identificada apenas uma ação judicial em nome de um dos inventariantes do espólio de um dos proprietários. Caso existam processos judiciais e/ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores do Imóvel sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, as decisões contrárias podem afetar adversamente os direitos dos proprietários ou antecessores sobre o Imóvel, incluindo, a constituição e exequibilidade das Garantias e, conseqüentemente, o direito dos Titulares dos CRI de receberem a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, caso a Cedente não seja capaz de honrar com as obrigações assumidas nos Documentos da Oferta e que acarretem na necessidade de excutir as Garantias.

Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre o Imóvel. Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Imóvel relacionado à Emissão. 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, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, 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, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar impactos negativos a rentabilidade esperada pelo titular do CRI.

ll) Risco de Desapropriação do Imóvel: O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá ensejar a transferência compulsória da propriedade do Imóvel ao Poder Expropriante e impactar negativamente na transmissão da fração ideal, bem como afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, na medida em que afeta a ocupação do Imóvel e a percepção das rendas decorrentes de sua exploração.

mm) Risco de Tombamento: O Imóvel e/ou a área de seu entorno poderão ser objeto de tombamento, total ou parcial, pelo poder público, o que poderá gerar restrições à utilização do Imóvel, notadamente para a realização de benfeitorias ou reformas, e imputar à Devedora obrigações de preservação e manutenção da área tombada.

nn) Risco Relacionado a Pandemias: Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos,

suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora e/ou da Cedente e, conseqüentemente, os CRI.

oo) Constituição de Garantias Sob Condição Suspensiva: A eficácia da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à alteração do contrato social da Cedente e ao início da operacionalização da conta vinculada cujos direitos creditórios serão cedidos fiduciariamente, respectivamente. Desta forma, caso, por quaisquer motivos, as respectivas condições não sejam cumpridas, nos termos dos respectivos instrumentos, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se tornariam ineficazes, o que poderia negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, uma vez que os investidores terão acesso apenas às demais garantias da Emissão, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

pp) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

13.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

13.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

14.1. 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 declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, 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) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

14.3. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

14.3.1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

- (i) 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;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano, encaminhando cópia do referido documento ao Agente Fiduciário;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44/21, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

14.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

14.5. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador

Líder e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam do Anexo IV deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

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

14.6.1. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

15.1. 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 uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

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

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está 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;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a regularidade da constituição das Garantias, observado que na data de assinatura deste Termo de Securitização o contrato por meio do qual a Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície foi

ofertada não se encontra registrada no competente Cartório de Registros de Imóveis. O prazo para o registro da referida Garantia está previsto no respectivo instrumento de garantia, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará efetivamente constituída e exequível a garantia. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021. Por fim, segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, com base no valor informando pela fiduciante, obtido comparativamente considerando a tipologia do Imóvel dentro do contexto imobiliário de sua região, o porte do Imóvel e sua especificidade e o panorama econômico do país, o valor do Imóvel é inferior ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, desta forma, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 6º da Resolução CVM nº 17/21;
- g) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- h) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- i) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- j) que conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção"), às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;

- k) que verificou a regularidade da constituição das garantias, exceção a constituição da Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização; e
- l) que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo III a este termo.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos 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 emprega na administração dos próprios bens;
- c) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- d) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- e) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- f) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- i) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora e posição disponibilizada pela B3 e/ou pelo Escriturador;
- j) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- k) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- o) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- p) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website www.simplificpavarini.com.br;
- q) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de encerramento de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- r) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM nº 17/21, o qual deverá conter, as informações previstas no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21; e

s) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, de 1º de março de 2021 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observado o subitem 15.4.1, abaixo, como remuneração, (i) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos Investidores, ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais, no mesmo dias dos anos subsequentes; e (ii) parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de implantação, sendo devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos Investidores, ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*".

15.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

15.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

15.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela

variação acumulada do IPCA/IBGE dos últimos 12 (doze) meses contados a partir desta Emissão.

15.4.4. Todas as parcelas dos honorários do Agente Fiduciário poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, à Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36, sendo mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta de prestação de serviços.

15.4.5. A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimentos de obrigações da Emissora (o que não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros).

15.4.6. Os valores serão acrescidos das alíquotas dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL) e outros que porventura venham a incidir, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

15.4.7. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir transitoriamente a gestão do Patrimônio Separado.

15.4.8. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

15.4.9. No caso de: (i) participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, remuneração no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, sendo limitada ao valor correspondente a 10 (dez) horas-homem (totalizando R\$ 4.000,00), sendo certo que se os serviços necessários ultrapassarem o valor correspondente a 25 (vinte e cinco) horas-homem, serão cobrados os valores de hora-homem sem qualquer limitação, sendo pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas"; e (ii) reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, remuneração no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), sem limitação de valor, sendo pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

15.4.10. O pagamento das despesas referidas no item 15.4 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, mediante envio de fatura para o e-mail constante da Cláusula Vinte abaixo, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

15.4.11. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título de sua respectiva prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

15.5. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

15.5.1. A assembleia destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

15.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

15.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto no subitem 15.5.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM nº 17/21.

15.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

15.9. Obrigações: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.10. 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.

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

16.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora e do Agente Fiduciário, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI, entre outros.

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário;
- c) pela CVM; ou

d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 21 (vinte e um) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, exceto no que se refere à deliberação acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista do artigo 14, *caput* e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares 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, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas, ou ainda a pessoa indicada pela CVM.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Cedente, 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.

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

16.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia.

16.8.1. As propostas de alterações e de renúncias relativas (i) à Amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI, da Remuneração dos CRI; (iii) às Garantias; (iv) declaração do vencimento antecipado dos CRI em virtude da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória; e/ou (v) aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

16.8.2. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

16.8.3. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à assembleia geral de titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

16.9. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou a Cedente eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Cedente, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou à Cedente, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

16.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

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

16.12. Dispensa de Assembleia para Alteração deste Termo: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI; e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

16.12.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto no item 14.12. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

16.13. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias.

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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005 fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os

ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional, a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI deverão ser divulgados mediante publicação nos jornais "DOESP" e "O Dia", com recursos do Patrimônio Separado. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo.

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 01

CEP 04532-001, São Paulo – SP

At.: Vinicius Stopa

Tel.: (11) 4115-8700

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros,

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Marcio Teixeira / Eugênia Souza

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

20.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail. Sempre que a comunicação ocorrer por meio eletrônico, a Parte responsável deverá efetuar após a mencionada comunicação eletrônica, o envio da via física da comunicação ao destinatário.

20.3. Plataforma VX Informa: Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá através da plataforma VX Informa.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

21.2. 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 as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

21.3. 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.

21.4. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, 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; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

21.5. Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer controvérsias oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico.

* * * * *

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
0	15/12/2021	17/12/2021	0,0000%	Não
1	15/01/2022	19/01/2022	0,0000%	Sim
2	15/02/2022	17/02/2022	0,0000%	Sim
3	15/03/2022	17/03/2022	0,0000%	Sim
4	15/04/2022	20/04/2022	0,0000%	Sim
5	15/05/2022	18/05/2022	0,0000%	Sim
6	15/06/2022	20/06/2022	0,0000%	Sim
7	15/07/2022	19/07/2022	0,0000%	Sim
8	15/08/2022	17/08/2022	0,0000%	Sim
9	15/09/2022	19/09/2022	0,8887%	Sim
10	15/10/2022	19/10/2022	0,9009%	Sim
11	15/11/2022	18/11/2022	0,8435%	Sim
12	15/12/2022	19/12/2022	0,9638%	Sim
13	15/01/2023	18/01/2023	0,6208%	Sim
14	15/02/2023	17/02/2023	1,0747%	Sim
15	15/03/2023	17/03/2023	1,3862%	Sim
16	15/04/2023	19/04/2023	0,9868%	Sim
17	15/05/2023	17/05/2023	1,0956%	Sim
18	15/06/2023	19/06/2023	0,9108%	Sim
19	15/07/2023	19/07/2023	0,9737%	Sim
20	15/08/2023	17/08/2023	0,7640%	Sim
21	15/09/2023	19/09/2023	1,0569%	Sim
22	15/10/2023	18/10/2023	1,0733%	Sim
23	15/11/2023	20/11/2023	1,0118%	Sim
24	15/12/2023	19/12/2023	1,1481%	Sim
25	15/01/2024	17/01/2024	0,7673%	Sim
26	15/02/2024	19/02/2024	1,2801%	Sim
27	15/03/2024	19/03/2024	1,6318%	Sim
28	15/04/2024	17/04/2024	1,2952%	Sim
29	15/05/2024	17/05/2024	1,3181%	Sim
30	15/06/2024	19/06/2024	1,1124%	Sim
31	15/07/2024	17/07/2024	1,1875%	Sim
32	15/08/2024	19/08/2024	0,9520%	Sim
33	15/09/2024	18/09/2024	1,2898%	Sim
34	15/10/2024	17/10/2024	1,3130%	Sim
35	15/11/2024	20/11/2024	1,2470%	Sim
36	15/12/2024	18/12/2024	1,4066%	Sim

37	15/01/2025	17/01/2025	0,9738%	Sim
38	15/02/2025	19/02/2025	1,5704%	Sim
39	15/03/2025	19/03/2025	1,9890%	Sim
40	15/04/2025	17/04/2025	1,4788%	Sim
41	15/05/2025	19/05/2025	1,6330%	Sim
42	15/06/2025	18/06/2025	1,3992%	Sim
43	15/07/2025	17/07/2025	1,4931%	Sim
44	15/08/2025	19/08/2025	1,2222%	Sim
45	15/09/2025	17/09/2025	1,6261%	Sim
46	15/10/2025	17/10/2025	1,6612%	Sim
47	15/11/2025	19/11/2025	1,5906%	Sim
48	15/12/2025	17/12/2025	1,7866%	Sim
49	15/01/2026	19/01/2026	1,2792%	Sim
50	15/02/2026	20/02/2026	2,0020%	Sim
51	15/03/2026	18/03/2026	2,5186%	Sim
52	15/04/2026	17/04/2026	1,9162%	Sim
53	15/05/2026	19/05/2026	2,1154%	Sim
54	15/06/2026	17/06/2026	1,8422%	Sim
55	15/07/2026	17/07/2026	1,9688%	Sim
56	15/08/2026	19/08/2026	1,6460%	Sim
57	15/09/2026	17/09/2026	2,1573%	Sim
58	15/10/2026	19/10/2026	2,2159%	Sim
59	15/11/2026	18/11/2026	2,1431%	Sim
60	15/12/2026	17/12/2026	2,4036%	Sim
61	15/01/2027	19/01/2027	1,7801%	Sim
62	15/02/2027	17/02/2027	2,7153%	Sim
63	15/03/2027	17/03/2027	3,4042%	Sim
64	15/04/2027	19/04/2027	2,6585%	Sim
65	15/05/2027	19/05/2027	2,9438%	Sim
66	15/06/2027	17/06/2027	2,6134%	Sim
67	15/07/2027	19/07/2027	2,8070%	Sim
68	15/08/2027	18/08/2027	2,4033%	Sim
69	15/09/2027	17/09/2027	3,1175%	Sim
70	15/10/2027	19/10/2027	3,2343%	Sim
71	15/11/2027	18/11/2027	3,1739%	Sim
72	15/12/2027	17/12/2027	3,5735%	Sim
73	15/01/2028	19/01/2028	2,7477%	Sim
74	15/02/2028	17/02/2028	4,1137%	Sim
75	15/03/2028	17/03/2028	5,1691%	Sim
76	15/04/2028	19/04/2028	4,4734%	Sim
77	15/05/2028	17/05/2028	4,7058%	Sim

78	15/06/2028	20/06/2028	4,2984%	Sim
79	15/07/2028	19/07/2028	4,6855%	Sim
80	15/08/2028	17/08/2028	4,1489%	Sim
81	15/09/2028	19/09/2028	5,3886%	Sim
82	15/10/2028	18/10/2028	5,7249%	Sim
83	15/11/2028	20/11/2028	5,7890%	Sim
84	15/12/2028	19/12/2028	6,6567%	Sim
85	15/01/2029	17/01/2029	5,4137%	Sim
86	15/02/2029	19/02/2029	8,1140%	Sim
87	15/03/2029	19/03/2029	10,5511%	Sim
88	15/04/2029	18/04/2029	9,1887%	Sim
89	15/05/2029	17/05/2029	10,8145%	Sim
90	15/06/2029	19/06/2029	10,6561%	Sim
91	15/07/2029	18/07/2029	12,4110%	Sim
92	15/08/2029	17/08/2029	12,1154%	Sim
93	15/09/2029	19/09/2029	16,8978%	Sim
94	15/10/2029	17/10/2029	20,4400%	Sim
95	15/11/2029	20/11/2029	24,5811%	Sim
96	15/12/2029	19/12/2029	35,1029%	Sim
97	15/01/2030	17/01/2030	41,9618%	Sim
98	15/02/2030	19/02/2030	100,0000%	Sim

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 01				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de dezembro de 2021		
SÉRIE	001	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral	
1. EMISSORA / CREDORA						
RAZÃO SOCIAL: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.						
CNPJ: 26.609.050/0001-64						
ENDEREÇO: Rua Bandeira Paulista, nº 600, 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, 4º andar, Pinheiros						
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
3. DEVEDOR						
RAZÃO SOCIAL: CONSÓRCIO GENIAL I - GERAÇÃO COMPARTILHADA DE ENERGIA SOLAR						
CNPJ: 44.528.112/0001-95						
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 901, Botafogo						
CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22250-145	
4. TÍTULO						
<p>O <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel sob Medida e Outras Avenças</i>, firmado em 10 de dezembro de 2021, entre a Cedente e a Devedora, tendo por objeto a locação do Imóvel pela Cedente à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 90 (noventa) meses contados de 15 de agosto de 2022.</p>						
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS						
R\$ 26.712.356,50 (vinte e seis milhões, setecentos e doze mil, trezentos e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos), na presente data, equivalente as parcelas dos aluguéis mensais devidos nos termos do Contrato de Locação Atípica.						
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL						
A fração de 14,7% (quatorze inteiros e sete centésimos por cento), fração esta que corresponde a 9,2697 hectares do imóvel da área total da Fazenda Massambará, localizada no município de Vassouras, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 624.700,00m ² (seiscentos e vinte e quatro mil e setecentos metros						

quadrados), objeto da matrícula nº 14.172 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vassouras/RJ cadastrada no CCIR sob o nº 519.065.006.645-8 e que está devidamente individualizada na planta constante no Anexo II do Contrato de Locação Atípica.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	10 de dezembro de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
7.2. PRAZO	90 (noventa) meses, a contar de 15 de agosto de 2022.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 26.712.356,50 (vinte e seis milhões, setecentos e doze mil, trezentos e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos), na presente data.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL:	Mensal, nas datas de pagamento constantes do item 9 abaixo.
7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E PERIODICIDADE:	Na forma prevista na Cláusula Décima do Contrato de Locação Atípica, o valor do serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir de 15 de novembro de 2021 (" <u>Data Base</u> "), com base na variação acumulada Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> "), entre o número índice do mês imediatamente anterior ao mês de aniversário do Contrato de Locação Atípica em cada ano, e o número índice do mês imediatamente anterior à data da última atualização anual, ou, caso seja a primeira atualização anual, da Data Base.
7.6. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	15 de setembro de 2022.
7.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de fevereiro de 2030.
7.8. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento) do débito, sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada <i>pro rata temporis</i> .
7.9. INDENIZAÇÃO	Valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato de Locação Atípica, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, nos termos do artigo 54-A, §2º,

	da Lei nº 8.245/91 e conforme disposto no item 16.1.1 do Contrato de Locação Atípica.
7.10. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8. GARANTIAS

Não há.

9. DATAS DE PAGAMENTO

Período	Mês de Referência	Data de Pagamento do Aluguéis	Valor do Aluguel
1	15/08/2022	15/09/2022	306.878,71
2	15/09/2022	17/10/2022	306.639,95
3	15/10/2022	16/11/2022	292.277,89
4	15/11/2022	15/12/2022	324.929,99
5	15/12/2022	16/01/2023	242.887,59
6	15/01/2023	15/02/2023	330.782,97
7	15/02/2023	15/03/2023	387.936,01
8	15/03/2023	17/04/2023	305.806,88
9	15/04/2023	15/05/2023	323.488,15
10	15/05/2023	15/06/2023	285.164,15
11	15/06/2023	17/07/2023	294.302,79
12	15/07/2023	15/08/2023	252.715,45
13	15/08/2023	15/09/2023	304.450,79
14	15/09/2023	16/10/2023	304.213,22
15	15/10/2023	16/11/2023	289.922,64
16	15/11/2023	15/12/2023	322.412,22
17	15/12/2023	15/01/2024	240.778,16
18	15/01/2024	15/02/2024	328.236,07
19	15/02/2024	15/03/2024	384.504,84
20	15/03/2024	15/04/2024	321.300,62
21	15/04/2024	15/05/2024	320.977,56
22	15/05/2024	17/06/2024	282.844,30
23	15/06/2024	15/07/2024	291.937,46
24	15/07/2024	15/08/2024	250.557,10
25	15/08/2024	16/09/2024	302.034,95
26	15/09/2024	15/10/2024	301.798,56
27	15/10/2024	18/11/2024	287.579,11
28	15/11/2024	16/12/2024	319.906,98
29	15/12/2024	15/01/2025	238.679,23
30	15/01/2025	17/02/2025	325.701,85
31	15/02/2025	17/03/2025	382.287,38

32	15/03/2025	15/04/2025	300.973,76
33	15/04/2025	15/05/2025	318.479,46
34	15/05/2025	16/06/2025	280.536,00
35	15/06/2025	15/07/2025	289.583,90
36	15/07/2025	15/08/2025	248.409,50
37	15/08/2025	15/09/2025	299.631,13
38	15/09/2025	15/10/2025	299.395,92
39	15/10/2025	17/11/2025	285.247,24
40	15/11/2025	15/12/2025	317.414,21
41	15/12/2025	15/01/2026	236.590,75
42	15/01/2026	18/02/2026	323.180,24
43	15/02/2026	16/03/2026	379.484,13
44	15/03/2026	15/04/2026	298.575,23
45	15/04/2026	15/05/2026	315.993,80
46	15/05/2026	15/06/2026	278.239,19
47	15/06/2026	15/07/2026	287.242,06
48	15/07/2026	17/08/2026	246.272,59
49	15/08/2026	15/09/2026	297.239,28
50	15/09/2026	15/10/2026	297.005,24
51	15/10/2026	16/11/2026	282.926,98
52	15/11/2026	15/12/2026	314.933,85
53	15/12/2026	15/01/2027	234.512,67
54	15/01/2027	15/02/2027	320.671,18
55	15/02/2027	15/03/2027	376.694,84
56	15/03/2027	15/04/2027	296.188,63
57	15/04/2027	17/05/2027	313.520,51
58	15/05/2027	15/06/2027	275.953,81
59	15/06/2027	15/07/2027	284.911,87
60	15/07/2027	16/08/2027	244.146,31
61	15/08/2027	15/09/2027	294.859,33
62	15/09/2027	15/10/2027	294.626,46
63	15/10/2027	16/11/2027	280.618,27
64	15/11/2027	15/12/2027	312.465,84
65	15/12/2027	17/01/2028	232.444,92
66	15/01/2028	15/02/2028	318.174,61
67	15/02/2028	15/03/2028	373.331,47
68	15/03/2028	17/04/2028	311.376,21
69	15/04/2028	15/05/2028	311.059,53
70	15/05/2028	16/06/2028	273.679,81
71	15/06/2028	17/07/2028	282.593,28
72	15/07/2028	15/08/2028	242.030,62

73	15/08/2028	15/09/2028	292.491,23
74	15/09/2028	16/10/2028	292.259,52
75	15/10/2028	16/11/2028	278.321,05
76	15/11/2028	15/12/2028	310.010,10
77	15/12/2028	15/01/2029	230.387,47
78	15/01/2029	15/02/2029	315.690,46
79	15/02/2029	15/03/2029	371.157,83
80	15/03/2029	16/04/2029	291.451,01
81	15/04/2029	15/05/2029	308.610,80
82	15/05/2029	15/06/2029	271.417,12
83	15/06/2029	16/07/2029	280.286,23
84	15/07/2029	15/08/2029	239.925,46
85	15/08/2029	17/09/2029	290.134,92
86	15/09/2029	15/10/2029	289.904,36
87	15/10/2029	16/11/2029	276.035,26
88	15/11/2029	17/12/2029	307.566,59
89	15/12/2029	15/01/2030	228.340,26
90	15/01/2030	15/02/2030	313.218,68

ANEXO III – OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	17I0163199	14.500.000,00	14.500	IPCA + 8,05%	1	4	15/09/2017	20/09/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18G0818928	8.919.000,00	8.919	IPCA + 8,00%	1	5	13/07/2018	20/01/2027	Adimplente	Subordinação, Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18G0818929	3.822.000,00	3.822	IPCA + 15,39%	1	6	13/07/2018	20/07/2029	Adimplente	Aval, Subordinação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18L1208617	12.448.000,00	12.448	IPCA + 8,00%	1	7	20/12/2018	20/02/2028	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18L1209097	5.335.000,00	5.335	IPCA + 24,50%	1	8	17/12/2018	20/07/2028	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19E0968002	15.650.000,00	15.650	CDI + 9,00%	1	9	31/05/2019	10/01/2024	Inadimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19G0835159	19.000.000,00	19.000	IPCA + 8,50%	1	10	31/07/2019	10/08/2023	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19G0835160	9.500.000,00	9.500	IPCA + 15,00%	1	11	31/07/2019	10/08/2023	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19I0755306	19.355.000,00	19.355	IPCA + 10,00%	1	12	30/09/2019	20/01/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19I0737673	8.295.000,00	8.295	IPCA + 18,00%	1	13	30/09/2019	20/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0899539	44.621.000,00	44.621	IPCA + 6,00%	1	30	16/12/2019	15/01/2036	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0989477	13.193.000,00	13.193	IGPM + 12,50%	1	26	30/12/2019	18/12/2029	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02000003	15.000.000,00	15.000	CDI + 3,00%	2	1	20/01/2020	22/01/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02000004	5.000.000,00	5.000	CDI + 3,00%	2	2	20/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0989686	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00%	1	28	30/12/2019	18/08/2033	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

											Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0139730	47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00%	1	33	09/03/2020	15/01/2036	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0139788	47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00%	1	34	09/03/2020	15/01/2036	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A1044659	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00%	1	29	31/01/2020	18/02/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A1044643	8.000.000,00	8.000	IGPM + 13,49%	1	27	20/01/2020	18/07/2032	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0937316	10.000.000,00	10.000	IGPM + 6,00%	1	35	12/03/2020	12/03/2025	Adimplente	Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20F0704753	233.000.000,00	233.000	CDI + 3,25%	1	36	22/06/2020	27/03/2023	Adimplente	Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H0775484	40.000.000,00	40.000	IPCA + 11,68%	1	31	25/08/2020	18/02/2031	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20I0784087	14.500.000,00	14.500	IPCA + 12,00%	1	37	22/09/2020	10/09/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0545879	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00%	1	40	02/10/2020	16/09/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança,

											Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0546570	8.000.000,00	8.000	IPCA + 23,75%	1	41	02/10/2020	16/09/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0794379	23.336.000,00	23.336	IGPM + 12,10%	1	43	06/10/2020	18/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H0874600	21.912.000,00	21.912	IGPM + 11,30%	38	1	22/10/2020	18/04/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0909894	44.440.000,00	44.440	IPCA + 6,00%	1	44	30/10/2020	10/01/2036	Adimplente	Fundo, Fiança
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003PT	84.000.000,00	84.000.000	CDI + 5,00%	4	1	16/11/2020	16/05/2026	Adimplente	
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003PU	21.000.000,00	21.000	CDI	4	2	16/11/2020	16/05/2026	Adimplente	
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20K0779277	38.000.000,00	38.000	IGPM + 11,00%	1	42	18/11/2020	18/05/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21A0859460	13.000.000,00	13.000	IPCA + 15,00%	1	45	26/01/2021	10/08/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21B0756405	60.000.000,00	60.000	IPCA + 9,30%	1	48	19/02/2021	19/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21C0789502	50.000.000,00	50.000	IPCA + 12,00%	1	49	18/03/2021	18/04/2024	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21C0818353	7.592.000,00	7.592	IPCA + 13,10%	1	46	29/03/2021	18/07/2034	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21D0736598	80.425.000,00	80.425	IPCA + 12,15%	1	47	19/04/2021	12/11/2034	Adimplente	Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21E0665350	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,00%	1	50	19/05/2021	24/04/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21E0823289	22.605.000,00	22.605	IPCA + 13,49%	1	56	28/05/2021	18/05/2036	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0210013E	18.000.000,00	18.000	CDI + 8,00%	9	1	28/05/2021	20/05/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fundo
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02100193	35.000.000,00	3.500	CDI + 3,50%	6	1	18/06/2021	22/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02100194	15.000.000,00	1.500	CDI + 3,00%	6	2	18/06/2021	22/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0210013H	10.500.000,00	10.500	CDI + 9,69%	9	2	28/05/2021	20/05/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.		12.000.000,00	12.000	CDI + 1,00%	9	3	28/05/2021	20/05/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21F1147735	28.865.000,00	28.865	IPCA + 10,00%	1	65	30/06/2021	18/11/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H0862845	31.048.000,00	31.048	IPCA + 6,50%	1	82	20/08/2021	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H0865631	22.052.000,00	22.052	IPCA + 6,50%	1	83	20/10/2021	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1003998	25.000.000,00	25.000	IPCA + 13,00%	1	68	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1004301	25.000.000,00	25.000	IPCA + 16,40%	1	69	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1005977	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70%	1	70	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1006006	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70%	1	71	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1007735	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70%	1	72	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1007831	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70%	1	73	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1007844	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70%	1	74	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1007858	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70%	1	75	09/08/2021	18/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1079665	20.000.000,00	20.000	CDI + 6,00%	1	57	25/08/2021	20/08/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1079666	30.000.000,00	30.000	IPCA + 8,50%	1	58	25/08/2021	22/03/2027	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1088438	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,25%	1	84	27/08/2021	18/09/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1089110	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,15%	1	85	27/08/2021	18/09/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21J0843528	28.640.000,00	28.640	IPCA + 5,35%	1	51	15/10/2021	15/03/2023	Adimplente	Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21J0989122	31.100.000,00	31.100	IPCA + 11,35%	1	54	22/10/2021	18/02/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0002027	62.666.000,00	62.666	IPCA + 11,35%	1	86	03/11/2021	20/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0002028	39.695.000,00	39.695	IPCA + 11,35%	1	87	03/11/2021	20/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

											Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0591458	56.000.000,00	56.000	IGPM + 11,00%	1	92	09/11/2021	19/10/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA021004NO	13.000.000,00	13.000	CDI + 6,50%	12	1	11/11/2021	17/10/2024	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA021004NR	2.000.000,00	2.000	CDI + 1,00%	12	2	11/11/2021	17/10/2024	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA021004NR	5.000.000,00	5.000	CDI + 9,00%	12	3	11/11/2021	17/10/2024	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO11	6.000.000,00	6.000	CDI + 8,75%	1	1	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO21	4.000.000,00	4.000	CDI + 18,00%	1	2	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS		4.000.000,00	4.000	Não há	1	3	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO41	6.000.000,00	6.000	Não há	1	4	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	SSCF12	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,00%	2	1	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	SSCF22	19.000.000,00	19.000	IPCA + 12,30%	2	2	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	SSCF32	7.000.000,00	7.000	IPCA + 15,00%	2	3	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA		4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,00%	2	4	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A	SSSC11	6.000.000,00	6.000	CDI + 12,00%	1	1	25/06/2020	25/04/2023	Adimplente	
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A		4.000.000,00	4.000	CDI + 12,00%	1	2	25/06/2020	25/04/2023	Adimplente	
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A	SSSC12	18.600.000,00	18.600	CDI + 11,33%	2	1	21/01/2021	27/02/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A	SSSC22	6.200.000,00	6.200	CDI + 12,00%	2	2	21/01/2021	27/02/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A		6.200.000,00	6.200	CDI + 12,00%	2	3	21/01/2021	27/02/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA11	700.000.000,00	700.000	CDI + 1,50%	1	1	05/12/2017	20/12/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA21	299.900.000,00	299.900	CDI + 5,00%	1	2	05/12/2017	20/12/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA12	100.000.000,00	100.000	Não há	2	ÚNICA	26/06/2020	26/06/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA	TSCF11	83.000.000,00	83.000	CDI + 6,00%	1	1	18/12/2017	19/10/2020	Adimplente	Cessão Fiduciária de

	DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.										Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	TSCF21	17.000.000,00	17.000	CDI + 23,91%	1	2	18/12/2017	18/10/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	TVSA11	50.000.000,00	50.000	Não há	1	ÚNICA	12/11/2018	12/11/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	TVSA12	10.000.000,00	10.000	Não há	2	1	07/06/2021	20/05/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	TVSA22	15.000.000,00	15.000	Não há	2	2	07/06/2021	20/05/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	TVSA32	35.000.000,00	35.000	CDI + 9,00%	2	3	07/06/2021	20/05/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	TVIV11	33.350.000,00	33.350	CDI + 5,50%	1	1	26/11/2018	26/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	TVIV21	16.650.000,00	16.650	CDI + 7,00%	1	2	26/11/2018	26/05/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.		50.000.000,00	50.000.000	150000%	1	ÚNICA	20/11/2018	20/10/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.		12.000.000,00	12.000	200000%	2	1	23/11/2019	24/12/2024	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações,

											Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	TVSV22	4.000.000,00	4.000	200000%	2	2	23/11/2019	23/11/2022	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.	TVSE11	332.000.000,00	332.000	Não há	1	ÚNICA	28/03/2020	28/03/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.	TVSE12	500.000.000,00	500.000	Não há	2	ÚNICA	30/06/2020	30/06/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IX S.A.	TRIX11	70.185.000,00	70.185.000	CDI + 4,03%	1	ÚNICA	27/07/2020	17/07/2024	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF11	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00%	1	1	21/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF21	26.000.000,00	26.000	CDI + 13,00%	1	2	21/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF31	4.000.000,00	4.000	CDI + 13,00%	1	3	21/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS X SA	TVSX11	500.000.000,00	500.000	Não há	1	ÚNICA	25/09/2020	25/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.	TVSC11	9.975.000,00	9.975	200000%	1	1	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.	TVSC21	9.975.000,00	9.975	470000%	1	2	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.		50.000,00	50	Não há	1	3	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	
DEB	MPT 18 SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	TMPT11	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00%	1	1	30/10/2020	20/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	MPT 18 SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	TMPT21	30.000.000,00	30.000	CDI + 13,00%	1	2	30/10/2020	20/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

ANEXO IV – DECLARAÇÕES

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, sala 01, CEP 04.532-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no 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 pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 91ª série de sua 1ª emissão ("Emissão") que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada em que 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, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o agente fiduciário contratado no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 913 - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 91ª Série da 1ª emissão ("Emissão") da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 01, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, 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 pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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, nº 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 91ª série da 1ª emissão da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 01, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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, nº 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), **DECLARA**, para os fins dos artigos 9 a 16 da Lei nº 9.514/97, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via, assinada digitalmente, do (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrado em 10 de dezembro de 2021 ("Escritura de Emissão de CCI"); e (ii) Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 91ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., celebrado em 10 de dezembro de 2021, entre a Instituição Custodiante na qualidade de agente fiduciário e a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 01, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora" e "Termo de Securitização", respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu administrador: Ana Eugenia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: RG nº 15.461.802.000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 91ª

Emissor: **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade de CRI: 19.040 (dezenove mil e quarenta) CRI

Espécie: N/A

Classe: N/A

Forma: Nominativas e Escriturais

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

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo: