DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 61ª (SEXAGÉSIMA PRIMEIRA) E 62ª (SEXAGÉSIMA SEGUNDA) SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

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

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

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Custodiante", conforme o caso).

Resolvem celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 61ª (sexagésima primeira) e da 62ª (sexagésima segunda) Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª (*sexagésima primeira*) e da 62ª (*sexagésima segunda*) Séries da 1ª (primeira) emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Definições

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

"Agente Fiduciário"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**,

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

	qualificada no preâmbulo deste Termo, ou sua substituta, nos termos da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização, contratada pela Emissora para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 12.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(iii) abaixo.
"Aplicações Financeiras Permitidas"	significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os recursos da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: **(i)** Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; e **(ii)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária ou operações compromissadas contratadas com o Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Safra S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., ou com qualquer banco que na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala local, igual ou superior ao *rating* correspondente a "AAA".
"ANBIMA"	significa a **ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, Conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Titulares de CRI"	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
"Atualização Monetária"	tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo.
"Autoridade"	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.6 abaixo.
"B3"	significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"Banco Liquidante"	significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 ou seu substituto, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 4.19 deste Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1**Error! Reference source not found.** abaixo.
"Boletins de Subscrição"	significa os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Emissora subscreveu as Debêntures.
"CCI"	significam as cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
"CETIP21"	significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"COFINS"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Código ANBIMA"	significa o "*Código ANBIMA para Oferta Públicas*", em vigor desde 6 de maio de 2021.
"Comunicado de Encerramento"	tem o significado previsto na Cláusula 4.17.9.1 abaixo.
"Comunicado de Início"	tem o significado previsto na Cláusula 4.17.2 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"Condições Precedentes"	significam as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures que deverão ser atendidas para que o Preço de Integralização das Debêntures seja pago pela Emissora à Devedora, em contrapartida à subscrição das Debêntures.
"Conta do Patrimônio Separado"	significa a conta corrente de titularidade da Emissora nº 32424-7 , agência 8499 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual **(i)** será mantido o Fundo de Despesas, e **(ii)** serão depositados todos os pagamentos referentes às Debêntures e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.
"Contrato de Distribuição"	significa o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª (Sexagésima Primeira) e da 62ª (Sexagésima Segunda) Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*" celebrado em 09 de junho de 2021 entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.
"Controle" e "Controladora"	tem os significados previstos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Coordenador Líder"	significa a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Créditos Imobiliários"	significa os Créditos Imobiliários da Primeira Série e os Créditos Imobiliários da Segunda Série, cujos termos e condições estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.
"Créditos Imobiliários da Primeira Série"	significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Primeira Série, incluindo a remuneração das Debêntures da Primeira Série,

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

	incidente sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures da Primeira Série, a partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série ou data de pagamento da remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, que totalizam o montante de R$12.000.000,00 (doze milhões de reais) na data de emissão das Debêntures da Primeira Série.
"Créditos Imobiliários da Segunda Série"	significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Segunda Série, incluindo a remuneração das Debêntures da Segunda Série, incidente sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, a partir da primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série ou data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, que totalizam o montante de R$38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) na data de emissão das Debêntures da Segunda Série.
"CRI em Circulação"	significa todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, para fins de constituição de quórum, excluídos também os CRI pertencentes, direta ou indiretamente **(i)** à Devedora; **(ii)** à Emissora; e **(iii)** a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora ou da Emissora; ou **(iv)** a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
"CRI"	significam os CRI da Sexagésima Primeira Série e os CRI da Sexagésima Segunda Série, quando referidos em conjunto.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"CRI da Sexagésima Primeira Série"	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 61ª (sexagésima primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora, objeto da presente Emissão.
"CRI da Sexagésima Segunda Série"	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª (sexagésima segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Emissora, objeto da presente Emissão.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo, ou sua substituta, responsável pela custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente, representativa dos Créditos Imobiliários, e por efetuar o lançamento dos dados e informações das CCI na B3, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(iv) abaixo.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Amortização"	tem o significado previsto na Cláusula 4.1(j) abaixo.
"Data de Emissão"	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 23 de junho de 2021.
"Data de Integralização"	tem o significado previsto na Cláusula 4.17.6 abaixo.
"Data de Pagamento da Remuneração"	tem o significado previsto na Cláusula 4.1(i) abaixo.
"Data de Vencimento dos CRI da Sexagésima Primeira Série"	significa a data de vencimento dos CRI da Sexagésima Primeira Série, qual seja, 20 de junho de 2025.
"Data de Vencimento dos CRI da Sexagésima Segunda Série"	significa a data de vencimento dos CRI da Sexagésima Segunda Série, qual seja, 20 de junho de 2025.
"Debêntures"	significa, em conjunto, as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, cujos termos e condições estão descritos no Anexo II deste

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

	Termo de Securitização.
"Debêntures da Primeira Série"	significa as 12.000 (doze mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, perfazendo o montante total de R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debêntures da Segunda Série"	significa as 38.000 (trinta e oito mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na data de emissão, perfazendo o montante total de R$38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 2ª (segunda) série da 6ª (sexta) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Decreto 8.426"	significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
"Despesas"	tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo.
"Devedora"	Significa a **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º Andar, Jardim Paulistano, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.230/0001-52.
"Dia Útil"	significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.
"Documentos Comprobatórios"	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.10 abaixo.
"Documentos da Operação"	significam, em conjunto, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Boletim de Subscrição das Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, este Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição.
"DOESP"	significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"Emissão"	significa a emissão da 61ª (sexagésima primeira) e da 62ª (sexagésima segunda) séries da 1ª (primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(v) abaixo.
"Empreendimentos"	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.1 abaixo.
"Encargos Moratórios"	tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo.
"Escritura de Emissão de CCI"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 23 de junho de 2021 pela Emissora, na qualidade de emitente das CCI, tendo sida nomeada a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como Custodiante.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A."* celebrado em 23 de junho de 2021 entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores.
"Escriturador dos CRI"	significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"	tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo.
"Evento de Vencimento Antecipado"	tem o significado previsto na Cláusula 5.4.2 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"Fiadores"	São, conjuntamente, as seguintes pessoas físicas Controladoras da Devedora: (i) **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 765.993.378-72, casado com Juana Maria Rico López Matarazzo Braga, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG W638714-C, inscrita perante o CPF sob o nº 527.559.088-15, sob o regime de comunhão parcial de bens, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015 – 12º andar, Jardim Paulistano – CEP 01452-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 010.549.728-26, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015 – 12º andar, Jardim Paulistano – CEP 01452-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iii) **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 087.493.368-43, casado com Simei de Britto Gomes Safatle, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 13.160.036, inscrita perante o CPF sob o nº 066.447.798-40, sob o regime de comunhão universal de bens, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015 – 12º andar, Jardim Paulistano – CEP 01452-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iv) **LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 064.006.118-43, casado com Adriana de Castro Silveira Pinto, do lar, portadora da cédula de identidade RG 11334927-0, inscrita perante o CPF sob o nº. 130340708-61, sob o regime de comunhão parcial de bens, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015 – 12º andar, Jardim Paulistano – CEP 01452-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (v) **RICARDO SETTON**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.557.715 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 089.560.948-70,

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

	casado com Andrea Nasser Setton, brasileira, administradora de empresa, portadora da cédula de identidade RG. nº 8.895.037-2, inscrita perante o CPF sob o nº 277.613.938-18, casado com Andrea Nasser Setton, sob o regime de comunhão parcial de bens, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015 – 12º andar, Jardim Paulistano – CEP 01452-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Fiança"	tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.
"Fundo de Despesas"	tem o significado previsto na Cláusula 8.2 abaixo.
"IGP-M"	significa o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instrução CVM 358"	significa a Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Instrução CVM 414"	significa a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM 476"	significa a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 480"	significa a Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 625"	significa a Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada.
"Instrução Normativa RFB 1.585"	significa a Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
"Investidores Profissionais"	significa os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"IPCA"	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IRRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS"	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 8.981"	significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei 9.514"	significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 9.532"	significa a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.033"	significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários"	significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção"	significa quaisquer normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, na forma da legislação aplicável à corrupção, incluindo a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act de 2010*, se e conforme aplicável.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"Legislação Socioambiental"	significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, especialmente relativa à saúde e segurança operacional, à não indução à prostituição, utilização de trabalho infantil ou trabalho escravo.
"Medida Provisória 2.158-35"	significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
"MDA"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Oferta"	significa a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, que será realizada nos termos da Instrução CVM 414, da Instrução CVM 476 e das demais disposições regulamentares aplicáveis.
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"	tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures "	significa o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.24.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme definido na Cláusula 5.2.1 deste Termo.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído **(i)** pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e **(ii)** pela Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
"Período de Capitalização"	significa o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

	constante do Anexo I ao presente Termo. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.
"Período de Verificação"	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.6 abaixo.
"PIS"	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Prazo Máximo de Colocação"	tem o significado previsto na Cláusula 4.17.4 abaixo.
"Preço de Integralização dos CRI"	tem o significado previsto na Cláusula 4.17.7 abaixo.
"Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série"	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora como contrapartida à subscrição das Debêntures da Primeira Série, representativas dos Créditos Imobiliários da Primeira Série.
"Preço de Integralização das Debêntures da Segunda Série"	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora como contrapartida à subscrição das Debêntures da Segunda Série, representativas dos Créditos Imobiliários da Segunda Série.
"Preço de Resgate dos CRI da Sexagésima Primeira Série"	tem o significado previsto na Cláusula 4.10.4 abaixo.
"Preço de Resgate dos CRI da Sexagésima Segunda Série"	tem o significado previsto na Cláusula 4.10.5 abaixo.
"Primeira Data de Integralização"	tem o significado previsto na Cláusula 4.17.7 abaixo.
"Regime Fiduciário"	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre **(i)** os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, 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.
"Relatório de Verificação"	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.6 abaixo.
"Remuneração"	significa a Remuneração dos CRI da Sexagésima

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

	Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série, quando referidas em conjunto.
"Remuneração dos CRI da Sexagésima Primeira Série" ou "Remuneração IPCA"	tem o significado previsto na Cláusula 4.8 abaixo.
"Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série" ou "Remuneração DI"	tem o significado previsto na Cláusula 4.9 abaixo.
"Resolução CMN 4.373"	significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
"Resolução CVM 17"	significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resgate Antecipado dos CRI"	significa o resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures.
"Resgate Antecipado das Debêntures"	significa o resgate antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de: **(i)** a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, **(ii)** a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária; **(iii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures; ou **(iv)** não acordo entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI sobre a Taxa Substitutiva.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"	Significa o resgate antecipado total das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão e conforme definido na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária"	significa o resgate antecipado da totalidade das Debêntures que a Devedora poderá optar por realizar exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Taxa DI"	tem o significado previsto na Cláusula 4.9 abaixo.
"Taxa Substitutiva"	tem o significado na Cláusula 4.10 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"Termo" ou "Termo de Securitização"	tem o significado previsto no preâmbulo.
"Titulares de CRI"	significa os titulares dos CRI.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	tem o significado previsto na Cláusula 8.2 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	tem o significado previsto na Cláusula 8.2 abaixo.
"Valor Nominal Unitário"	significa, na Data de Emissão, o valor correspondente a R$1.000,00 (mil reais).
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"	tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo.
"Valor Total da Emissão"	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão.

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

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

2. Sumário da Estrutura da Emissão

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

2.1. *Lastro dos CRI*. Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, decorrentes das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e representados integralmente pelas CCI.

2.2. *Origem dos Créditos Imobiliários*. Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

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

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

2.3.1. O Preço de Integralização das Debêntures será deduzido de custos vinculados aos CRI ou da recomposição do Fundo de Despesas, caso aplicável.

2.4. *Declarações*. As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, constam dos Anexos III, IV e V, respectivamente, deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

3. Objeto e Créditos Imobiliários

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

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

3.3. *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

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

4. Características dos CRI

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

a) Emissão: Esta é a 1ª (Primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

b) Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries (em conjunto, as "Séries", e, individual e indistintamente, "Série"), que correspondem às 61ª (sexagésima primeira) e 62ª (sexagésima segunda) séries da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

c) Quantidade: Serão emitidos 50.000 (cinquenta mil) CRI, sendo (i) 12.000 (doze mil) CRI da Sexagésima Primeira Série; e (ii) 38.000 (trinta e oito mil) CRI da Sexagésima Segunda Série;

d) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, sendo (i) R$12.000.000,00 (doze milhões de reais) dos CRI da Sexagésima Primeira Série, e (ii) R$38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) dos CRI da Sexagésima Segunda Série;

e) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

f) Prazo de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização (i) os CRI da Sexagésima Primeira Série terão prazo de vigência de 1.458 (mil quatrocentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de junho de 2025; e (ii) os CRI da Sexagésima Segunda Série terão prazo de vigência de 1.458 (mil quatrocentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de junho de 2025.

g) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Primeira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Primeira Série, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Primeira Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista na Cláusula 4.7 abaixo. Não haverá atualização monetária para os CRI da Sexagésima Segunda Série;

h) Remuneração: Sobre (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Sexagésima Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Sexagésima Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com a fórmula da Cláusula 4.8 abaixo, e (ii) o Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI (conforme definida abaixo) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 6% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula da Cláusula 4.9 abaixo.

i) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado (i) a Remuneração dos CRI da Sexagésima Primeira Série será paga conforme as datas previstas na tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão, e (ii) a Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série será integralmente paga na Data de Vencimento dos CRI da Sexagésima Segunda Série, conforme tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização (cada uma, uma

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"Data de Pagamento da Remuneração");

j) Periodicidade de Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado, (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Sexagésima Primeira Série será amortizado conforme as datas e percentuais indicados na tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização, e (ii) o Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Segunda Série será amortizado na Data de Vencimento dos CRI da Sexagésima Segunda Série, conforme tabela constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização" e, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, as "Datas de Pagamento");

k) Regime Fiduciário: Foi instituído o Regime Fiduciário conforme declaração da Emissora (constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização), nos termos do item 4 do Anexo III da Instrução CVM 414;

l) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

m) Data de Emissão: 23 de junho de 2021;

n) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

o) Garantia flutuante: Não há;

p) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

q) Coobrigação da Emissora: Não há;

r) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários. Os Empreendimentos listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

s) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

4.2. *Depósito para Distribuição e Negociação*. Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto na Cláusula 4.16.8 abaixo.

4.3. *Forma e Comprovação de Titularidade*. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

como comprovante de titularidade do CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

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

4.5. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

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

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

(iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos na Cláusula 11 abaixo; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. *Atualização Monetária dos CRI* da Sexagésima Primeira Série*.* O Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Primeira Série será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Primeira Série, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Primeira Série ou a data de atualização imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula abaixo prevista ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI dos CRI da Sexagésima Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Sexagésima Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Primeira Série, ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

"C" = fator da variação acumulada mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

"k" = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

"n" = número total de números índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

"NI_k" = Valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês de atualização;

"NI_{k-1}" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, ou a última Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira data de atualização, no dia 20 de julho de 2021, "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

4.7.1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

4.7.2. A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajustes ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

4.7.3. Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 20 (vinte) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, ou não exista, o primeiro Dia Útil subsequente.

4.7.4. Caso, por conta da data da divulgação do IPCA, o índice utilizado para o cálculo do CRI seja diferente do índice utilizado para o cálculo do lastro: **(i)** a Devedora se obriga a depositar, na Conta do Patrimônio Separado, a diferença entre o valor dos CRI e o valor do lastro; ou **(ii)** a Emissora deverá devolver, na Conta do Patrimônio Separado,

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

o excedente do valor devido aos CRI à Devedora.

4.7.5. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

4.7.6. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

4.7.7. O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.7.8. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.7.9. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será observado o disposto na Clausula 4.10 abaixo.

4.8. *Remuneração dos CRI da Sexagésima Primeira Série.* A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Sexagésima Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI da Sexagésima Primeira Série" ou "Remuneração IPCA"). A Remuneração dos CRI da Sexagésima Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

"J_i" = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Sexagésima Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Onde:

"taxa" = 13,5000 (treze inteiros e cinco mil décimos de milésimo); e

"DP" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Primeira Série ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Sexagésima Primeira Série e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro período de capitalização será adicionado 2 (dois) Dias Úteis ao DP.

4.9. *Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série.* A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI — Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 6% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis "Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série" ou "Remuneração DI"). A Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ou a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

"J" = valor da Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Sexagésima Segunda Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**FatorJuros**" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: *FatorJuros = FatorDI x FatorSpread*

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Onde:

"FatorDI" = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado da data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

"n" número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = Número de ordem das Taxas DI, sendo "k" um número inteiro;

"TDI_k" = Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

"DI_k" = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"FatorSpread" = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

"*spread*" = 6,0000 (seis inteiros).

"DP" = Número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro, ou (ii) a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Observações:

(i) Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(v) Para aplicação de DIk, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo. Por exemplo, para cálculo da Remuneração DI no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8, considerando que os dias 8, 9 e 10 são Dias Úteis.

(vi) Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração DI (conforme definido abaixo), deverá ser acrescido à Remuneração DI devida um prêmio equivalente ao produtório do "FatorJuros" de 2 (dois) Dias Úteis, calculado de acordo com a fórmula constante desta Cláusula.

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

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

4.10.5. Os CRI da Sexagésima Segunda Série deverão ser resgatados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Sexagésima Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Sexagésima Segunda Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da Sexagésima Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate dos CRI da Sexagésima Segunda Série"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração DI será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

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

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

4.11. *Local de Pagamento*. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

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

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

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

4.13. *Prioridade de Pagamentos*. Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados, após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas, que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(iii) Encargos Moratórios e demais encargos previstos nos Documentos da Operação;

(iv) Parcelas de pagamento dos CRI devidas aos Titulares dos CRI e que não tenham sido pagas;

(v) Remuneração; e

(vi) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previsto neste

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Termo de Securitização.

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

4.15. *Destinação de Recursos pela Emissora.* Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série e ao pagamento do Preço de Integralização das Debêntures da Segunda Série, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.16. *Destinação de Recursos pela Devedora*

4.16.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, ou por determinadas Sociedades de Propósito Específicos ("SPEs") controladas pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para a construção de loteamentos residenciais, conforme descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Empreendimentos"), na forma e proporção estabelecida no referido anexo, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo IX, ambos deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, devendo a Emissora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures para as SPEs, se for o caso, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos. Referidos Empreendimentos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.

4.16.2. A alteração dos percentuais indicados no Anexo VIII deste Termo de Securitização deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma do Anexo X deste Termo de Securitização; e **(ii)** refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, de forma a prever os novos percentuais para cada Empreendimento, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

4.16.3. Observado o disposto na Cláusula 4.16.7 abaixo, a Devedora deverá comprovadamente destinar os recursos captados por meio da emissão das Debêntures para os Empreendimentos, nos termos da Cláusula 4.16.1 acima, até a data de vencimento dos CRI determinada neste Termo de Securitização, qual seja, 20 de junho de 2025.

4.16.4. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo IX deste Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar o presente Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

4.16.5. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos constantes do Anexo VIII deste Termo de Securitização novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e por suas SPEs, tal inserção deverá ser aprovada em assembleia de Titulares de CRI, observando o quórum previsto neste Termo de Securitização.

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

4.16.7. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, o Agente Fiduciário poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com as emissões das Debêntures até a data de vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, 20 de junho de 2025, de modo que a Devedora permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da destinação dos recursos na forma desta Cláusula 4.16.

4.16.8. Na hipótese prevista na Cláusula 4.16.7 acima, a Devedora permanecerá

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

obrigada a enviar ao Agente Fiduciário os documentos e informações necessários para referida comprovação, no prazo estabelecido pela referida Autoridade, salvo se a Devedora comprovar a aplicação da totalidade dos recursos obtidos através da emissão das Debêntures **(i)** na data do pagamento antecipado decorrente do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, ou **(ii)** em data anterior à data de vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, 20 de junho de 2025, o que ocorrer primeiro.

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

4.16.10. Em qualquer caso previsto na Cláusula 4.16.6 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, a totalidade dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, comprovantes, pedidos, entre outros), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.

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

4.16.12. O Agente Fiduciário será responsável por verificar, exclusivamente com base nos Relatórios de Verificação e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos previstos nesta Cláusula 4.16. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para fins do acompanhamento da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação. O Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para obter, junto à Emissora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

dos recursos decorrentes da presente Emissão, observado o previsto nesta Escritura de Debêntures.

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

4.16.14. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.16.8 acima.

4.16.15. Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que é acionista controladora das SPEs, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assumiu a obrigação de manter o controle sobre cada SPE até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização dos recursos destinados a cada SPE no respectivo Empreendimento.

4.16.16. Ainda, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de comprovada fraude, dolo da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

4.17. *Forma de Distribuição, Colocação e Integralização dos CRI.*

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

4.17.1.1. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, respeitado o montante mínimo de 12.000 (doze mil) CRI, totalizando o valor de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), na Data de Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 ("Colocação Mínima").

4.17.1.1.1. Uma vez realizada a Colocação Mínima, poderá o Coordenador Líder encerrar a distribuição pública da Emissão, com a concordância da Emissora.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

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

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

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

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

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

4.17.6.1. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento, pela Emissora, à Devedora do Preço de Integralização das Debêntures.

4.17.6.2. Por ocasião da subscrição, cada Investidor Profissional deverá fornecer, por escrito, declaração de Investidor Profissional, atestando que estão cientes de que, dentre

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

4.17.7. *Preço de Integralização dos CRI*. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional **(1)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), ou **(b)** em caso de integralização dos CRI posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a efetiva integralização ("Preço de Integralização dos CRI"). Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI.

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

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

4.17.9. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando **(i)** da subscrição da totalidade dos CRI, **(ii)** do encerramento do Prazo Máximo de Colocação, ou **(iii)** a

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

exclusivo critério do Coordenador Líder; o que ocorrer primeiro.

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

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

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

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

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

5. Resgate Antecipado dos CRI e Vencimento Antecipado das Debêntures

5.1. *Resgate Antecipado dos CRI*. Haverá o resgate antecipado da totalidade dos CRI na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures na hipótese de: **(i)** a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; **(ii)** a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária; **(iii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures; ou **(iv)** não acordo entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI sobre a Taxa Substitutiva.

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

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

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

5.2. *Resgate Antecipado Facultativo Total*. A Emissora deverá, obrigatoriamente, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. O resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme abaixo.

5.2.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, é admitido o resgate antecipado total das Debêntures, mediante aviso escrito à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data em que a Devedora pretenda realizar o pagamento do resgate, desde que o pagamento antecipado envolva o saldo devedor integral e o cancelamento das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"). Caso a Devedora opte por realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total antes do decurso do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contado da Data de Emissão, a Devedora deverá pagar à Emissora o saldo do Valor de Principal das Debêntures, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento efetivo do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) multa de 20% (vinte por cento), calculada sobre o saldo do Valor de Principal das Debêntures, acrescido dos valores calculados conforme os itens (i) e (ii) desta Cláusula ("Multa de Resgate Antecipado"). Após o decurso do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contado da Data de Emissão, a Devedora poderá realizar o Resgate

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sem a incidência da Multa de Resgate Antecipado.

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

(i) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que não poderá exceder o prazo acima descrito; e

(ii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

5.2.3. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.3. *Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária.* Exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures.

5.3.1. O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado dos CRI será o Preço de Resgate dos CRI, aplicando-se a multa de 20% (vinte por cento) descrita na Cláusula 5.2.1, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária ocorra antes do decurso do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contado da Data de Emissão, sendo certo que a Emissora utilizará os recursos recebidos no âmbito do resgate antecipado das Debêntures para realizar os pagamentos aqui previstos.

5.3.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária deverá ocorrer em relação à totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, sendo vedado o resgate parcial.

5.3.3. Uma vez realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária, na forma estabelecida neste Termo de Securitização.

5.4. *Resgate decorrente do Vencimento Antecipado das Debêntures.*

5.4.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme descritos na Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e abaixo, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para que seja

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

deliberada a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a tais eventos. Caso, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização e o quórum de deliberação previsto na Cláusula 13.8.4 abaixo, os Titulares de CRI votem por orientar a Emissora a manifestar-se favoravelmente ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá assim manifestar-se, sendo certo que em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral ou não manifestação dos Titulares de CRI, o vencimento antecipado da Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI. São Eventos de Vencimento Antecipado, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura:

(i) inadimplemento pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão, desde que não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento;

(ii) inadimplemento pela Devedora de qualquer obrigação material não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, desde que hão sanado no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contado da data do envio pelo Securitizadora à Devedora de notificação neste sentido;

(iii) salvo na hipótese de prévia anuência da Securitizadora, ocorrência de qualquer operação de fusão, cisão ou incorporação envolvendo a Emissora, ou, ainda, o término ou descontinuidade dos negócios da Devedora;

(iv) ocorrência de (a) dissolução total, liquidação, extinção ou pedido de autofalência da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora; (c) pedido de falência formulado, de boa-fé, por terceiros em face da Devedora, cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; ou (d) ingresso pela Devedora em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de seu deferimento pelo juiz competente;

(v) realização de qualquer distribuição pela Devedora de dividendos acima do dividendo mínimo obrigatório, bem como quaisquer outros pagamentos aos acionistas da Devedora (exceto conforme previsto no *Budget* da Devedora), incluindo, mas não se limitando a, o pagamento de juros sobre capital próprio e restituições a acionistas em decorrência da redução do capital social da Devedora;

(vi) realização de qualquer alteração ao estatuto social da Devedora, que possa de qualquer forma afetar as obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, salvo na hipótese de prévia anuência da Securitizadora;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

(vii) na hipótese de qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures seja comprovadamente materialmente falsa, incorreta ou enganosa;

(viii) caso seja(m) proferida(s) decisão(ões) judicial(is) e/ou laudo(s) arbitral(is) não sujeito(s) a recurso contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$$2.000.000,00 (dois milhões) sequestro, arresto ou penhora de ativos da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$$2.000.000,00 (dois milhões) inadimplemento pela Devedora de qualquer outra dívida ou financiamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$$2.000.000,00 (dois milhões);

(ix) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) existência de protestos de títulos em nome da , cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se a Devedora comprovar, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento da notificação do referido protesto que: (a) o protesto foi realizado por terceiros de má-fé; (b) os efeitos do protesto foram suspensos por decisão judicial; ou (c) o protesto foi cancelado;

(xi) na hipótese de as Debêntures tornarem-se comprovadamente ineficazes, inexequíveis ou inválidos, nos termos de qualquer sentença judicial e/ou arbitral;

(xii) ocorrência de uma ou diversas operações que resultem na alteração do controle da Devedora. Para efeitos da presente cláusula, (A) "Alteração do Controle" significa qualquer pessoa, ou grupo de pessoas agindo em conjunto, que adquira, após a presente data, o controle direto ou indireto, da Devedora; (B) "Controle" tem o significado que lhe atribui o artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e (C) "Agindo em Conjunto" significa um grupo de pessoas que, nos termos de um acordo ou entendimento (seja formal ou informal), atue conjuntamente, seja direta ou indiretamente, para obter ou consolidar o controle da Devedora;

(xiii) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da definida na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, em violação material à Cláusula 4.16 acima;

(xiv) transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Devedora previstos na Escritura de Emissão de Debêntures sem a anuência da Securitizadora;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

(xv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Securitizadora; e

(xvi) descumprimento, pela Devedora, de sentença arbitrai definitiva ou sentença judicial transitada em julgado, proferida por juízo competente contra a Devedora, em valor igual ou superior a R$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

5.4.2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado na Cláusula 5.4.1 acima (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado"), observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Geral nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

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

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

5.4.5. O resgate decorrente do vencimento antecipado das Debêntures deverá ocorrer em relação à totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, sendo vedado o resgate parcial.

5.5. *Amortização Extraordinária Parcial*. Não será admitida a amortização voluntária parcial das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

6. Regime Fiduciário

6.1. *Regime Fiduciário*. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão dos CRI. O Regime Fiduciário foi registrado no Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

6.3. *Credores da Emissora*. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

6.4. *Administração do Patrimônio Separado*. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

6.5. *Insolvência*. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 15, parágrafo único, da Lei 9.514.

6.6. *Responsabilidade*. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, ou, ainda, na hipótese prevista na Cláusula 6.3.1 acima.

7. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

7.2. *Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado*. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-los ou não conforme Cláusula 7.1 acima (cada um, um "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e

c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

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

7.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 7.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto no artigo 14, parágrafo 2º, da Lei 9.514.

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

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

7.3.2. Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, caberá ao Agente Fiduciário **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que integravam o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

8. Despesas

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

(i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração do Custodiante, no montante de (i) pela custódia das CCI o valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga anualmente devendo a primeira parcela ser paga no 1º dia contado da Data da Primeira Integralização e as demais serem nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Custodiante cesse suas funções, sendo certa que a parcela do item "i" acima será devida a título de "abort fee" caso a oferta seja cancelada; (ii) implantação, registro da CCI e eventual aditamento à CCI, será devido o valor anual de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devendo ser paga no 1º dia contado da Data da Primeira Integralização. Os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (i) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês,

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

(iii) remuneração do Agente Fiduciário, no montante de (i) R$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de implantação dos CRI devendo ser paga no 1º dia contado da Data da Primeira Integralização; (ii) 17.000,00 (dezessete mil reais), a ser paga anualmente devendo a primeira parcela ser paga no 1º dia contado da Data da Primeira Integralização e as demais serem nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, sendo certa que a parcela do item "ii" acima será devida a título de "abort fee" caso a oferta seja cancelada; (iii) 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem dedicados à cada verificação semestral da Destinação dos Recursos; e (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas na forma do caput da Cláusula 8.1 acima, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI. Os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

valores referidos nos itens (ii iii e iv) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário;

(iv) remuneração do Escriturador dos CRI e Banco Liquidante, no montante de R$500,00 (quinhentos reais) por mês, devido a cada prestador de serviço;

(v) remuneração da Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI: (i) uma remuneração única no valor de R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) quando da liquidação do CRI, que deverá ser paga líquidos de impostos; e (ii) uma remuneração mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, que deverá ser paga líquidos de impostos, e que deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar do mês seguinte ao da subscrição e integralização do(s) CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total do(s) CRI. A remuneração definida acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento do(s) CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Geral de Titulares de CRI em tal hipótese. Será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI e reestruturações dos CRIs. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Integralização e reajustados anualmente pelo IPCA;

(vi) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta do Patrimônio Separado que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do patrimônio separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

(ix) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

(x) despesas relativas aos registros das Escrituras de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xi) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado dos CRI;

(xiii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e

(xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

8.1.1. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 8.1 acima e relacionadas à manutenção da operação de securitização, serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

8.2. A Emissora descontará, do Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

8.2.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série e ao Preço de Integralização das Debêntures Segunda Serie, respectivamente, após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

8.2.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

8.2.3 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado.

8.2.4 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 8.2.5 abaixo.

8.2.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 8.2.4 acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes

8.2.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 8.3 abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 8.3 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

8.2.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2.5 acima, na hipótese da Cláusula11.2.6 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitados na forma desta Cláusula 8.2.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

8.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

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

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

8.6. Na hipótese de a data de vencimento das Debêntures e, consequentemente dos CRI, vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI da Sexagésima Primeira Série e Data de Vencimento dos CRI da Sexagésima Segunda Série, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

8.6.1. A remuneração pela administração do Patrimônio Separado devida à Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9. <u>Fiança</u>

9.1. Como garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Devedora por meio da

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o valor nominal, encargos financeiros, multas, juros de mora e multa moratória, de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora na Escritura, incluindo as obrigações de constituição e recomposição do Fundo de Despesas, e de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos da Escritura de Emissão e/ou da legislação aplicável, incluindo despesas judiciais e/ou administrativas, além de eventuais tributos, taxas e comissões aplicáveis nos termos da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), os Fiadores prestaram fiança em favor da Securitizadora, obrigando-se de forma irrevogável, irretratável e solidária, como fiadores e principais pagadores, sem qualquer divisão, pelo pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos descritos a seguir ("Fiança").

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

9.3. Os Fiadores (i) expressamente renunciaram aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838, 839 e 844, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e nos artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março 28 de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); (ii) em razão da obrigação solidária de cada Fiador com a Emissora, reconheceram que não lhes assiste o benefício de ordem e; e (iii) responsabilizaram-se solidariamente por todos os acessórios da dívida, nos termos do artigo 822 do Código Civil.

9.4. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos detidos pela Securitizadora contra a Devedora caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela das Obrigações Garantidas por eles efetivamente honrada.

9.5. A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, extinguindo-se imediata e automaticamente mediante seu integral cumprimento.

9.6. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.7. A Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures vincula os Fiadores, bem como seus sucessores, a qualquer título, devendo estes, ou seus sucessores, a qualquer título, assumir integralmente e prontamente a Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a Escritura de Emissão deverá ser aditada para que constem os dados do(s) sucessore(s) dos Fiadores.

9.8. Os Fiadores concordaram e obrigaram-se a somente exigir e/ou demandar da

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Devedora qualquer valor por eles honrado nos termos da Fiança após a Securitizadora ter recebido todos os valores advindos das Obrigações Garantidas nos termos da Escritura de Emissão.

10. Fatores de Riscos

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

11. Declarações e Obrigações da Emissora

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

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

b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

e) conforme informado pela Devedora, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

f) conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção; **(iv)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade,

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(v)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo; e **(vi)** não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes, agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(a)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(b)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(c)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(d)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(e)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

g) conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(b)** crime contra o meio ambiente;

h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

j) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

k) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;

l) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;

m) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

previstas na documentação pertinente à operação;

n) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

o) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI.

11.2. A Emissora compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

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

11.5. *Informações*. A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

acompanhados declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores Profissionais.

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

a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

e) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358;

g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;

i) observar as disposições da regulamentação especifica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476.

12. <u>Agente Fiduciário</u>

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

j) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

k) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

l) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

m) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

n) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

o) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização (a) a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação da Devedora, não foram registrados nas juntas comerciais competentes. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto dos Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas;

p) assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de valores mobiliários de outras emissões da Emissora, ou do grupo da Emissora, em que venha atuar como agente fiduciário; e

q) que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que:

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

(i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção, aplicáveis ao Agente Fiduciário; **(iv)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(v)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com o Agente Fiduciário, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo; e **(vi)** não se encontra, e no conhecimento do Agente Fiduciário, seus representantes, agindo em nome do Agente Fiduciário, administradores, diretores, conselheiros: **(a)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(b)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(c)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(d)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(e)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e

r) conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(b)** crime contra o meio ambiente.

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

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

c) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;

d) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

f) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora ou da Devedora;

k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

l) conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

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

n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

o) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

forma prevista neste Termo;

p) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

q) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador dos CRI e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;

r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

s) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, em até 7 (sete) Dias Úteis, a contar da ciência, pela Emissora, de suas obrigações financeiras previstas neste Termo, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

t) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

u) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

v) fornecer à Emissora o relatório de encerramento dos CRI, no prazo de 3 (três) dias após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extintos o Regime Fiduciário; e

w) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI e contendo, no mínimo, as informações constantes do artigo 15 da Resolução CVM 17.

12.4. *Remuneração do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, os valores descritos na Cláusula 8.1(ii) acima. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

em relação à emissão. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

12.4.1. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.4.2. Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, a Devedora passará a ser as responsáveis pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

12.4.3. As parcelas citadas nas Cláusulas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

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

12.4.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

12.4.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.4.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada em momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

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

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

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

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

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

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

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

12.8. *Obrigação*. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

nos documentos da Emissão em que o Agente Fiduciário figure como parte estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos documentos mencionados.

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

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

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

13. Assembleia Geral de Titulares de CRI

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

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

13.2.1. Dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após a data em que ocorrer qualquer convocação de assembleia geral das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, de forma a orientar a manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em assembleia geral das Debêntures, nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que a Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ocorrer previamente à realização da assembleia geral das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

13.4. *Convocação e Instalação*. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por três vezes, no jornal "O Dia" e no DOESP, com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo ou na legislação aplicável), sendo que, exceto pelo previsto na Cláusula 7.2.2 e se de outra forma especificado neste Termo, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado e/ou divulgado, conforme o caso, conjuntamente com o edital da primeira convocação.

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

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

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

13.8. *Deliberações*. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e **(ii)** em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto nas Cláusulas 13.8.1 e 13.8.2 deste Termo de Securitização.

13.8.1. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Instrução CVM 625, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

13.9. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 2/3 (dois terços) mais um dos Titulares de CRI em Circulação: **(i)** alteração das disposições desta Cláusula; **(ii)** alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo; **(iii)** alteração da Remuneração; **(iv)** alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo; **(v)** alteração do prazo de vigência dos CRI; **(vi)** alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; e **(vii)** alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula 13.

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

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

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

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

13.13.1. Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo nos

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

termos da Cláusula 13.13 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

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

13.13.3. Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização.

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

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

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

14. <u>Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores</u>

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

14.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

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

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

14.2.5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

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

14.2.7. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

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

14.3.1. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB 1.037.

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

cinquenta por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. Publicidade

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI deverão ser divulgados na forma da Instrução CVM 358 e da política de divulgação de fato e ato relevante da Emissora. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais serão realizadas mediante publicação de edital no jornal "O Dia" e no DOESP. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

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

16. Registro deste Termo de Securitização

16.1. *Registro*. Uma via original deste Termo de Securitização será entregue para o Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei 10.931, para que seja registrado o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, de forma que o Custodiante assinará a declaração, conforme modelo constante do Anexo VI ao presente Termo.

17. Comunicações

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

Para a Emissora:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001
At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

Para o Agente Fiduciário:

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi
CEP 04534-004 – São Paulo, SP
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

18. Disposições Gerais

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

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

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

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

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

18.6. *Aditamento*. Qualquer alteração a este Termo, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo: **(i)** modificações já permitidas expressamente neste Termo ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 17.1 acima.

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

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

19. Legislação Aplicável e Foro

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

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

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

São Paulo, 23 de junho de 2021.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Página de Assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 61ª (sexagésima primeira) e 62ª (sexagésima segunda) Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A." celebrado entre a Travessia Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Assinado por: VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21...
CPF: 21871856809
Data/Hora da Assinatura: 01/07/2021 17:54:13 BRT
ICP Brasil

Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09
Cargo: Diretor

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

DocuSigned by:
Assinado por: NATHALIA GUEDES ESTEVES:10760619743
CPF: 10760619743
Data/Hora da Assinatura: 01/07/2021 17:54:35 BRT
ICP Brasil
0658A851C31E481AABC9043AB479CF51

Por: Nathalia Guedes Esteves

CPF: 107.606.197-43

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 01/07/2021 17:59:16 BRT
ICP Brasil
E1C555BE84ED4D7C9E15E3938A61E586

Por: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Cargo: Procuradora

Testemunhas:

DocuSigned by:
Camila Maria Oliveira
Assinado por: CAMILA MARIA OLIVEIRA:34993581823
CPF: 34993581823
Hora de assinatura: 01/07/2021 17:45:06 BRT
ICP Brasil
0786890DB5F044A2A69864754F452D23

Nome: Camila Maria Oliveira

CPF: 349.935.818-23

DocuSigned by:
Sandra Aparecida Gomes
Signed By: SANDRA APARECIDA GOMES:26862178806
CPF: 26862178806
Signing Time: 01/07/2021 16:38:19 BRT
ICP Brasil
A86B55B8D9B94CE1839697B59FA46270

Nome: Sandra Aparecida Gomes

CPF: 268.621.788-06

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo I

Tabela de Amortização e Pagamento da Remuneração dos CRI

CRI da 61ª Série		
Data	**Juros Remuneratórios**	**(%) de Amortização**
20/07/2021	Incorporação de Juros	Não
20/08/2021	Incorporação de Juros	Não
20/09/2021	Incorporação de Juros	Não
20/10/2021	Incorporação de Juros	Não
22/11/2021	Incorporação de Juros	Não
20/12/2021	Incorporação de Juros	Não
20/01/2022	Incorporação de Juros	Não
21/02/2022	Incorporação de Juros	Não
21/03/2022	Incorporação de Juros	Não
20/04/2022	Incorporação de Juros	Não
20/05/2022	Incorporação de Juros	Não
20/06/2022	Incorporação de Juros	Não
20/07/2022	Incorporação de Juros	Não
22/08/2022	Incorporação de Juros	Não
20/09/2022	Incorporação de Juros	Não
20/10/2022	Incorporação de Juros	Não
21/11/2022	Incorporação de Juros	Não
20/12/2022	Incorporação de Juros	Não
20/01/2023	Incorporação de Juros	Não
22/02/2023	Incorporação de Juros	Não
20/03/2023	Incorporação de Juros	Não
20/04/2023	Incorporação de Juros	Não
22/05/2023	Incorporação de Juros	Não
20/06/2023	Incorporação de Juros	Não
20/07/2023	Pagamento de Juros	4,1666%
21/08/2023	Pagamento de Juros	4,3478%
20/09/2023	Pagamento de Juros	4,5454%
20/10/2023	Pagamento de Juros	4,7619%
20/11/2023	Pagamento de Juros	5,0000%
20/12/2023	Pagamento de Juros	5,2631%
22/01/2024	Pagamento de Juros	5,5555%
20/02/2024	Pagamento de Juros	5,8823%
20/03/2024	Pagamento de Juros	6,2500%
22/04/2024	Pagamento de Juros	6,6666%
20/05/2024	Pagamento de Juros	7,1428%
20/06/2024	Pagamento de Juros	7,6923%
22/07/2024	Pagamento de Juros	8,3333%
20/08/2024	Pagamento de Juros	9,0909%

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

20/09/2024	Pagamento de Juros	10,0000%
21/10/2024	Pagamento de Juros	11,1111%
20/11/2024	Pagamento de Juros	12,5000%
20/12/2024	Pagamento de Juros	14,2857%
20/01/2025	Pagamento de Juros	16,6666%
20/02/2025	Pagamento de Juros	20,0000%
20/03/2025	Pagamento de Juros	25,0000%
22/04/2025	Pagamento de Juros	33,3333%
20/05/2025	Pagamento de Juros	50,0000%
20/06/2025	Pagamento de Juros	100,0000%

CRI da 62ª Série		
Data	**Juros Remuneratórios**	**(%) de Amortização**
20/06/2025	Pagamento de Juros	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo II

Identificação dos Créditos Imobiliários

Em atendimento ao item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

1. **Valor Total:** O valor total da Emissão será de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que (i) o valor a ser alocado nas Debêntures da Primeira Série será de R$12.000.000,00 (doze milhões de reais); e (ii) o valor a ser alocado nas Debêntures da Segunda Série será de R$38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais).

2. **Quantidade:** Serão emitidas 50.000 (cinquenta mil) Debêntures, sendo (i) 12.000 (doze mil) Debêntures da Primeira Série; e (ii) 38.000 (trinta e oito mil) Debêntures da Segunda Série;

3. **Data de Emissão:** para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures é 23 de junho de 2021;

4. **Valor Nominal Unitário:** as Debêntures têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão de Debêntures;

5. **Devedora:** Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

6. **Prazo e Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, (i) as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vigência de 1.455 (um mil e quatrocentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2025; e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vigência de 1.455 (um mil e quatrocentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2025.

7. **Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, pela variação acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

8. **Remuneração das Debêntures da Primeira Série:** A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures;

9. **Remuneração das Debêntures da Segunda Série:** A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI — Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 6% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures;

10. **Pagamento da Remuneração:** ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures , os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, conforme as datas previstas na tabela constante da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da Data de Emissão das Debêntures.

11. **Amortização da Debêntures da Primeira Série:** ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado das Debêntures, conforme as datas e percentuais indicados no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;

12. **Amortização da Debêntures da Segunda Série:** ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado das Debêntures, conforme as datas e percentuais indicados no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

13. **Empreendimentos vinculados aos Créditos Imobiliários:** os imóveis lastro listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do cartório do registro de imóveis;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo III

Declaração da Emissora

(Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414)

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 no Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") Nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 61ª (sexagésima primeira) e 62ª (sexagésima segunda) séries da 1ª (primeira) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), em que a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, foi contratada como instituição intermediária líder da oferta dos CRI, e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, foi contratada como agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, 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 61ª e 62ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A."* ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 23 de junho de 2021.

_____

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo IV

Declaração do Agente Fiduciário

(Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414)

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 no Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") Nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 61ª (sexagésima primeira) e 62ª (sexagésima segunda) séries da 1ª (primeira) emissão da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("CRI"), em que a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, foi contratada como instituição intermediária líder da oferta dos CRI, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, 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 61ª e 62ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A."* ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 23 de junho de 2021.

_____

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo V

Declaração do Coordenador Líder

(Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414)

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 no Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") Nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), na qualidade instituição intermediária líder da oferta pública, com esforços restritos de distribuição, dos Certificados Recebíveis Mobiliários das 61ª (sexagésima primeira) e 62ª (sexagésima segunda) séries da 1ª (primeira) emissão da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("CRI"), em que **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, foi contratada como agente fiduciário da emissão dos CRI, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, 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 61ª e 62ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A."* ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 23 de junho de 2021.

_____

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo VI

Declaração de Custódia

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 09 de junho de 2021 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora") emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representativa da totalidade de créditos imobiliários decorrentes da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., que serviu de lastro para a emissão dos Certificados Recebíveis Imobiliários da 61ª (sexagésima primeira) e da 62ª (sexagésima segunda) séries da 1ª (primeira) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, que realizou: **(a)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"); e **(b)** o registro de 1 (uma) via original do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 61ª e da 62ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), com a consequente instituição, pela Emissora, do regime fiduciário, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

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

São Paulo, 23 de junho de 2021.

_____

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo VII

Declaração de Instituição de Regime Fiduciário

(Item 4 do Anexo III da Instrução CVM 414)

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 4 no Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") Nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 61ª (sexagésima primeira) e 62ª (sexagésima segunda) séries da 1ª (primeira) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que foram instituídos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que responda exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 61ª e 62ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A."*.

São Paulo, 23 de junho de 2021.

_____

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Anexo VIII

Descrição dos Empreendimentos

PROJETO	TIPO	MATRÍCULA	ENDEREÇO	CIDADE	LANÇAMENTO	VALOR TOTAL OBRA	VALOR DESTINADO	% DESTINADO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
VEREDA DOS CAMPOS	Loteamento	41.718	Estrada Municipal FAZENDA RONDA	São José dos Campos/SP	ago-19	22.610.159,00	12.000.000,00	24,00%	Sim
CAMPINAS673_ GLAUCO_F1 e F2	Loteamento	22.6419 | 226.420 | 226.421	Estrada Municipal CAM-331 - KM 1,5 - Bairro Campo Grande	Campinas/SP	dez-21	23.249.629,23	23.249.629,23	46,50%	Não
BAURU891 MANTOVANINI_F1	Loteamento	4.535	Rodovia marechal Rondon (SP 300), km 136,5	Bauru/SP	set-22	15.698.513,76	14.750.370,77	29,50%	Não
						61.558.302,00	**50.000.000,00**	**100,00%**	

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo IX

Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão

A Devedora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados para o desenvolvimento e/ou conclusão das obras dos Empreendimentos de acordo com o seguinte cronograma.

Empreendimento Imobiliário	Empreendimento Vereda dos Campos	Empreendimento Campinas	Empreendimento Bauru
2º Semestre/21	2.133.492,88	143.977,47	0,00
2º Semestre/21	8.726.317,30	319.495,08	0,00
1º Semestre/22	1.140.189,82	1.656.168,38	0,00
2º Semestre/22	0,00	6.623.235,94	1.986.529,76
1º Semestre/23	0,00	9.763.101,31	2.017.055,48
2º Semestre/23	0,00	3.974.122,96	4.424.754,60
1º Semestre/24	0,00	769.528,10	6.025.067,32
2º Semestre/24	0,00	0,00	296.963,61
Total	**12.000.000,00**	**23.249.629,23**	**14.750.370,77**
% Destinação	**24,00%**	**46,50%**	**29,50%**

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Anexo X

Modelo de Notificação de Alteração do Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado a cada um dos Empreendimentos

[dia] de [mês] de [ano]

À
Travessia Securitizadora S.A.

CC

Oliveira Trust DTVM S.A.

Ref. Notificação para Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Empreendimentos – 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliário ("CRI") da 61ª e da 62ª Séries da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*" datado de 23 de junho de 2021 ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. ("Emissora") por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora para a construção de loteamentos residenciais localizados nos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos").

A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, sobre a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, conforme disposto nas tabelas abaixo:

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Empreendimento	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]

Tendo em vista o disposto acima, o cronograma indicativo constante do Anexo II da Escritura de Emissão das Debêntures passa a ser o seguinte:

[Nome cronograma a ser inserido]

Portanto, os percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, passa, a partir da presente data, a ser lido nos termos da planilha acima.

As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente ao Agente Fiduciário, não devendo ser de forma alguma divulgadas a quaisquer terceiros, seja total ou parcialmente, sem a prévia e expressa aprovação pela Emissora, exceto à Securitizadora e aos Titulares dos CRI ou em decorrência de ordem administrativa ou judicial.

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo XI

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[dia] de [mês] de [ano]

À
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

À

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

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliário ("CRI") da 61ª e da 62ª Séries da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º Andar, Jardim Paulistano, CEP 01448-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 17.118.230/0001-52, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta)] Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Travessia Securitizadora S.A., em 23 de junho de 2021 ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula/ Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção – Incorporação, Infraestrutura, e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal)	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	%	R$
Total destinado no semestre									R$
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data									R$
Valor Líquido da Oferta a destinar									R$
Valor da Oferta									R$

A Emissora declara que é acionista controladora das SPEs, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, bem como mantém a obrigação de manter o controle sobre cada SPE até que seja comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE no respectivo Empreendimento.

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo XII

Despesas *Flat*

Travessia	Custos Estimados CRI - 476	
	Valor da Operação	**50.000.000**
Up front	**Variável**	**Valor líquido**
Coordenador Líder		22.000
Emissão e Estruturação		55.000
Assessor Legal		
Agente Fiduciário		17.000
Registro Anbima	0,00440%	2.199
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R$ 5.215,50)	0,02900%	14.500
Registro cartório		12.585
Implantação Escriturador	R$500/ série	500
Implantação Agente Liquidante	R$500/ série	500
Registro do Lastro	1 CCB Imobiliária	1.500
	Total	**125.784**
Custos Anuais		
Agente Fiduciário		17.000
Auditoria Patrimônio Separado		5.000
Custódia do Lastro		2.000
	Total	**24.000**
Custos Mensais		
Gestão Travessia		2.500
B3/ CETIP - Custódia	0,000800%	400
Digitador	Por evento de pagamento	500
Escriturador (Itaú)	R$500/ série	500
Agente Liquidante (Itaú)	R$500/ série	500
Contabilidade Patrimônio Separado		500
	Total	**4.900**

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Anexo XIII

Fatores de Risco

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

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

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

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

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

Esta seção contempla os principais fatores de risco descritos de forma resumida diretamente relacionados aos CRI e à Oferta. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Securitizadora e a Devedora atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

conhecidos pela Securitizadora e pela Devedora, ou que a Securitizadora e a Devedora considerem irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

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

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

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários.

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

Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização.

A estrutura jurídica dos CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial, podendo afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os recursos dele decorrentes, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO, AOS CRI E À OFERTA

Riscos gerais.

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Devedora, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, a reputação e/ou despesas da Devedora, e, consequentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor de atuação da Devedora. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

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

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

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

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

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

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

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13, inciso II, da Lei 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

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

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

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

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

Riscos relacionados à tributação dos CRI.

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

Baixa liquidez no mercado secundário.

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

Restrição de negociação.

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

Risco de estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas financeiras por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

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

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado.

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

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

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

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

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

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

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

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

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

Risco de pagamento das Despesas.

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

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

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

Ausência de coobrigação da Securitizadora.

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

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

Investidores Profissionais, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora.

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

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

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

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12 da Lei 9.514.

Ausência de garantia real.

As obrigações assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias reais. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de suas situações econômico-financeiras, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria jurídica.

A auditoria jurídica realizada pela Emissora referente a esta Emissão teve seu escopo

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

limitado à verificação de poderes e devida representação da Devedora e demais partes signatárias dos documentos da Emissão. A auditoria jurídica realizada pelo Coordenador Líder, por outro lado, teve seu escopo limitado à verificação de conformidade da Devedora comprovada por meio de certidões judiciais e fiscais. Não foram encontradas pendências da Devedora que possam impactar negativamente as Debêntures, consequentemente os CRI. Portanto, pode haver questões judiciais e/ou administrativas não abarcadas na auditoria realizada pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, que eventualmente afetem negativamente a Devedora e sua capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagar os CRI.

Partes relacionadas.

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

RISCOS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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

A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do valor da integralização das Debêntures dependem da implementação de condições

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

precedentes, estabelecidas nos boletins de subscrição das Debêntures, que podem não se verificar.

O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures somente será realizado pela Securitizadora após o atendimento das condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no boletim de subscrição das Debêntures. A não verificação total das condições precedentes elencadas na Escritura de Emissão de Debêntures e no boletim de subscrição das Debêntures poderá impedir o pagamento do valor da integralização das Debêntures, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que o lastro dos CRI estará comprometido.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

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

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

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

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários.

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

Riscos associados à guarda de documentos pelo Custodiante.

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

Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

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

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Em determinadas hipóteses, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. Assim sendo,

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

Cobrança dos Créditos Imobiliários.

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

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13, inciso II, da Lei 9.514, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

Tendo em vista que os CRI têm lastro nas Debêntures, que são devidas exclusivamente pela Devedora e pelos Fiadores, o risco relacionado ao investimento nos CRI é diretamente relacionado ao risco relacionado ao investimento nas Debêntures. Os CRI sujeitam-se ao risco de concentração na Devedora e nos Fiadores, que são a única fonte de pagamento do Patrimônio Separado. Quaisquer eventos que afetem a capacidade da Devedora e dos Fiadores de arcar com suas obrigações representadas pelas Debêntures e pela Fiança, incluindo eventos de natureza macroeconômica, operacional, patrimonial e financeira, afetarão a capacidade da Emissora de pagar os CRI, causando perdas aos investidores.

RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA

Os principais fatores de risco da Securitizadora estão listados abaixo. Para maiores

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

informações acerca dos riscos aplicáveis à Securitizadora favor consultar o formulário de referência da Securitizadora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br).

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

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

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

Manutenção de registro de companhia aberta.

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

Crescimento da emissora e de seu capital.

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

Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

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

A importância de uma equipe qualificada.

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora.

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

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O negócio da Devedora, bem como a atuação da própria Securitizadora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19

Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

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

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupção na cadeia de suprimentos;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

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

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

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

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

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

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio entre o Real e o dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao dólar dos Estado Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

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

Risco tributário.

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

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora e/ou da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

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

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os

DocuSign Envelope ID: 6936589F-99FF-4A8F-A386-9BE1023E18E4

quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.