



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 95ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 26.609.050/0001-64

São Paulo, 22 de dezembro de 2021

ÍNDICE

<u>EMISSORA E AGENTE FIDUCIÁRIO</u>	3
<u>CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES</u>	3
<u>CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</u>	21
<u>CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO</u>	24
<u>CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI</u>	28
<u>CLÁUSULA QUINTA: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO</u>	29
<u>CLÁUSULA SEXTA: PAGAMENTO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA DOS CRI</u>	34
<u>CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA</u>	37
<u>CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E MECANISMOS DE GARANTIA</u>	40
<u>CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</u>	40
<u>CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO</u>	44
<u>CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</u>	52
<u>CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL</u>	54
<u>CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO</u>	59
<u>CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES</u>	63
<u>CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE</u>	66
<u>CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES</u>	67
<u>CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: FATORES DE RISCO</u>	67
<u>CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS</u>	84
<u>CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES</u>	86
<u>CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO</u>	87

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 95ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

EMISSORA E AGENTE FIDUCIÁRIO

Pelo presente instrumento particular:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora" ou "Securizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM nº 17/21.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários, conforme termo abaixo definido, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e contratuais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<u>“Agente Fiduciário”:</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
<u>“Alba”</u>	A avalista ALBA MARIA JUAÇABA ESTEVES PINHEIRO , brasileira, divorciada, empresária, inscrita no CPF sob o nº 215.586.118-43 e portadora da Cédula de identidade nº 50.022.666-0 SSP/SP, residente e domiciliada na cidade e Estado de São Paulo na Rua Escócia, nº253, 5ºandar, CEP 01450-020;
<u>“Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pine”</u>	A garantia que será constituída no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pine, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária de parte das Ações do Banco Pine, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”:</u>	A garantia que será constituída no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 19.411, 29.211, 33.291, 3.726, 97.449 e 97.500, todas do Cartório do Registro de Imóveis de Indaiatuba, estado de São Paulo, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>“Amortização Antecipada Extraordinária com recursos da Operação”</u>	São as amortizações previstas no item 6.2 deste Termo.
<u>“Amortização Antecipada Extraordinária com recursos da Devedora”:</u>	São as amortizações previstas no item 6.3 deste Termo.
<u>“Amortização Programada”:</u>	São as amortizações mensais do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos previstos na fórmula expressa no item 5.3. deste

Termo e que serão realizadas de acordo com os percentuais e nas datas previstas no Anexo I ao presente Termo;

“ANBIMA”:

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar conj. A – Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;

“Anexos”:

Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

“Assembleia Geral”:

A Assembleia Geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”:

É a atualização monetária dos CRI, que é a mesma atualização monetária da Cédula. Os CRI serão atualizados mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE (“IPCA”), de acordo com a fórmula definida no item 5.1 abaixo;

“Aval”:

É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas na Cédula, em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos de sua Cláusula Décima;

“Avalistas”:

Mirante; Alba, Igor e Noberto, quando referidos em conjunto.

“Aviso de Recebimento”:

O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por correio eletrônico, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do

- documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
- “B3”:** A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento UTVM), instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
- “Banco Liquidante”:** O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;
- “Boletim de Subscrição”:** O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
- “Brasil” ou “País”:** A República Federativa do Brasil;
- “Cash Sweep”** É a amortização antecipada do CRI com recursos excedentes da própria operação, conforme definido na cláusula 6.2 abaixo;
- “CCB” ou “Cédula”:** A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 41501028-4, emitida pela Devedora, no valor de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), em favor da Companhia Hipotecária Piratini - CHP avalizada pelos Avalistas, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “CCI”** Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia fidejussória, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, que representará a integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;

<u>“Cedente” ou “Credor Original”:</u>	A COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, abaixo qualificada;
<u>“Cessão de Crédito”:</u>	A cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, consubstanciados na CCB, assim como a transferência da Cédula à Emissora, realizada nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	É a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, que será constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>“CETIP21”:</u>	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTMV;
<u>“CMN”:</u>	O Conselho Monetário Nacional;
<u>“CNPJ”:</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
<u>“Código ANBIMA”:</u>	O “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, vigente desde 06 de maio de 2021;
<u>“Código Civil”:</u>	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor;
<u>“COFINS”:</u>	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<u>“Condições Especiais”:</u>	São as condições estabelecidas na cláusula 3.4. da CCB que uma vez atingidas, alterarão a taxa de remuneração da CCB e por consequência do CRI;

- “Condições Precedentes”: As condições precedentes para liberação dos recursos do CRI da Devedora pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos dos itens da Cédula e item 2.4 do Contrato de Cessão;
- “Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao banco Itaú-Unibanco, sob o nº 33618-1, agência 8499, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e onde serão depositados os Direitos Creditórios e mantidos todos os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado;
- “Contrato de Penhor de Ações da SPE Reserva”: O *“Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Penhor de Ações em Garantia e Outras Avenças”*, entre os Avalistas Mirante, Alba e Igor, na qualidade de garantidores e titulares, conjuntamente, da totalidade das ações de emissão da SPE Reserva, celebrado em 22 de dezembro de 2021, outorgado em garantia da operação;
- “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pine”: O *“Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”*, entre o avalista Noberto na qualidade de garantidor e titular das ações, outorgadas para constituição de parte do Fundo de Juros;
- “Contrato de Cessão”: O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência da Cédula de Crédito Bancário e Outras Avenças”*, celebrado em 22 de dezembro de 2021, entre a CHP e a Emissora, com a interveniência da Devedora e dos Avalistas, por meio do qual os Créditos Imobiliários consubstanciados na CCB foram cedidos à Emissora;
- “Contrato de Cessão Fiduciária”: O *“Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”*, celebrado em 22 de dezembro de 2021, entre a SPE Reserva, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios em garantia do pagamento integral das Obrigações

	Garantidas;
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O “ <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão da Travejira Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado em 22 de dezembro de 2021;
<u>“Contratos de Garantia”</u> :	O Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia, o Instrumento Particular de Penhor de Ações da SPE Reserva, e o Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, quando mencionados em conjunto;
<u>“Coordenador Líder”</u> :	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no CNPJ sob o n.º 03.751.794/0001-13
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, de titularidade da Emissora, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal Atualizado e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula;
<u>“CRI”</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da 95ª série da 1ª emissão da Emissora;
<u>“CRI em Circulação”</u> , para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (i) mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) titulados pela Devedora e pelos Avalistas; (iii) de titularidade de pessoas ou entidades controladas pela

	Devedora, pelos Avalistas ou coligadas a essas pessoas ou entidades, bem como (iv) de titularidade dos respectivos diretores ou conselheiros da Emissora, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo;
<u>“CSLL”</u> :	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>“Custodiante”</u> ou <u>“Instituição Custodiante”</u> :	O Agente Fiduciário, acima qualificado;
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data da Primeira Integralização”</u> ou <u>“Primeira Data de Integralização”</u> :	Significa a data da primeira integralização dos CRI;
<u>“Data de Emissão”</u> :	A data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 22 de dezembro de 2021;
<u>“Data de Emissão da CCI”</u> :	A data de emissão da CCI, qual seja o dia 22 de dezembro de 2021;
<u>“Data(s) de Integralização”</u> :	A(s) data(s) em que os CRI serão integralizados;
<u>“Data(s) de Pagamento”</u> :	São as datas de pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Programada dos CRI, definidas no Anexo I ao presente Termo;
<u>“Data de Vencimento”</u> :	A data de vencimento final dos CRI, qual seja, o 24 de dezembro de 2029;
<u>“Data de Verificação”</u> :	Significa a data na qual a Emissora irá verificar o saldo da Conta do Patrimônio Separado, realizará os cálculos necessários acerca da Razão de Garantia, quando aplicável, assim como os montantes necessários à quitação das obrigações de pagamento vincendas da Cédula e dos CRI, o que inclui as obrigações de amortização

	extraordinária compulsória da Cédula. Tal data será todo 10º (décimo) dia útil do mês;
<u>“Despesas Flat”</u>	São as despesas da operação relacionadas à emissão e descontadas do Valor de Cessão na primeira data de integralização;
<u>“Despesas da Operação”:</u>	São as despesas que deverão ser arcadas pela Devedora, devidamente descritas e caracterizadas na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão, e que se encontram descritas no item 13.1. deste Termo de Securitização;
<u>“Devedora”:</u>	NNP PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501 – 17º andar – Eldorado Business Tower – Pinheiros – CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 27.052.135/0001-57;
<u>“Dias Úteis”:</u>	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil ou adotado pela B3;
<u>“Direitos Creditórios”:</u>	São os Direitos Creditórios Lotes e os Direitos Creditórios (Execução), quando referidos em conjunto;
<u>“Direitos Creditórios (Execução):</u>	São os eventuais direitos creditórios futuros que a SPE Reserva venha a ser titular em função de qualquer produto, indenização e/ou qualquer espécie de receita originada por ocasião da venda de lote do Empreendimento Alvo em função de distrato do Instrumento de Venda e Compra ou por qualquer outro motivo;
<u>“Direitos Creditórios Lotes”:</u>	Significa a totalidade dos direitos creditórios que serão originados a partir dos instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra que serão firmados futuramente, referentes a comercialização dos lotes do Empreendimento Alvo;

<u>“Documentos da Operação”</u> :	A Cédula, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária, o Instrumento Particular de Constituição de Penhor de Ações da SPE Reserva, o Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o presente Termo de Securitização, o Boletim de Subscrição, o Contrato de Distribuição, incluindo seus futuros e eventuais aditamentos, quando mencionados em conjunto;
<u>“Duration Remanescente”</u>	Conforme definido na cláusula 6.1.2 deste Termo;
<u>“Emissão”</u> :	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 95ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u> :	A TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
<u>“Empreendimento Alvo”</u> :	O empreendimento denominado “Jardim Reserva Itanhangá, no imóvel objeto da matrícula imobiliária resultante da unificação das matrículas nº 46.563, 25.958, 25.957, 36.076 (parte), 25.966 e 25.967 (parte), todas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, Estado de São Paulo, com área de aproximadamente 312.000,00 m ² (trezentos e doze mil metros quadrados);
<u>“Empreendimentos”</u> :	O Empreendimento Alvo e os Empreendimentos em Desenvolvimento, quando mencionados em conjunto;
<u>“Empreendimentos em Desenvolvimento”</u> :	Significa os outros empreendimentos que estão/serão desenvolvidos pela Devedora com sociedades do mesmo grupo societário da Mirante;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Fidejussória e sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado pela Emissora, na qualidade de

emissora da CCI, tendo sido nomeada a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da CCI, em 22 de dezembro de 2021;

“Escriturador”:

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 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;

“Eventos de Vencimento Antecipado”:

São os eventos que acionam o vencimento antecipado da Cédula descritos no item 5.1 da Cédula e transcritos nos itens 12.12. deste Termo;

“Fundo de Obra”:

Será o fundo constituído para complementar a garantia da operação quando da liberação da Alienação Fiduciária dos Imóveis, por meio do aporte pela Devedora do percentual de 110% (cento e dez por cento) do custo de obra remanescente do Empreendimento Alvo na Conta do Patrimônio Separado, com a liberação dos recursos conforme medição de obra evoluída indicada no relatório de medição de obras realizado por um agente de avaliação de mercado, contratado às expensas da Devedora e aprovado pelo Credor, por meio de reembolso dos gastos incorridos na obra do Empreendimento Alvo no mês de referência do respectivo relatório ;

“Fundo de Juros”:

Fundo de Juros será constituído para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora na Cédula e será composto pelo valor equivalente a 12 (doze) PMT (conforme definida na CCB), podendo ser composto da seguinte forma: a) o valor equivalente a 3 (três) PMT vincendas, retido do Valor de Principal (conforme definido na CCB) pela Cessionária desde o início da liberação dos recursos acrescido da alienação fiduciária de ações preferenciais de emissão do Banco Pine, que tenham valor equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor de 9 (nove) PMT vincendas; ou, alternativamente, b) o valor equivalente a 12 (doze) PMT vincendas,

	retido do Valor de Principal pela Cessionária desde o início da liberação dos recursos, ou depositado pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso;
<u>“Garantias”</u> :	O Aval, as Garantias Reais e o Fundo de Juros, quando referidos em conjunto;
<u>“Garantias Reais”</u> :	Significa a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Penhor de Ações da SPE Reserva, a Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pine e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando referidas em conjunto;
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil;
<u>“Igor”</u>	O avalista IGOR ESTEVES PINHEIRO , brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 220.176.578-24 e portador da Cédula de Identidade RG nº 24.513.584-9 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 1274, apto. 71, CEP 04542-001;
<u>“IPCA” ou “IPCA/IBGE”</u> :	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Instrução CVM 414”</u> :	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 476”</u> :	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrumentos de Venda e Compra”</u> :	Significa os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra firmados entre os adquirentes e a SPE Reserva, referente aos lotes do Empreendimento Alvo, devidamente listados no anexo do Termo de

	Cessão do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra a serem firmados entre os futuros adquirentes e a SPE Reserva, referente aos lotes do Empreendimento Alvo em estoque, devidamente listados no anexo do Termo de Cessão do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Investidor(es)”</u> :	Significam os titulares dos CRI;
<u>“Investidor(es) Profissional(is)”</u> :	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidor(es) Qualificado(s)”</u> :	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539;
<u>“Investimentos Permitidos”</u> :	São os (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) cédulas de depósito bancário emitidas por instituições financeiras de primeira linha, e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa que invistam nos valores mobiliários referidos nos itens (i) e (ii) acima, os quais deverão contar com liquidez diária;
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u>	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 480/09”</u>	É a Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor;
<u>“IOF/Câmbio”</u> :	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”: O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IRRF”: O Imposto de Renda Retido na Fonte;

“IRPJ”: O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”: São os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, os quais são os mesmos incidentes sobre o saldo devedor atualizado da Cédula.

Os CRI farão jus a juros remuneratórios a uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculado conforme fórmula constante do item 5.2. abaixo.

Alcançadas as condições especiais previstas no item 3.4 e respectivos subitens da CCB, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser acrescido de juros remuneratórios a uma taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir da data em que forem alcançadas as Condições Especiais, cujo cálculo está previsto no item 3.4. e respectivos subitens da CCB. Esta mudança de taxa de juros remuneratórios será realizada mediante aditamento ao Termo de Securitização;

“Lei 9.514”: A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei 10.931”: A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei das Sociedades por Ações”: A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“MDA”: Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado

pela B3 – Segmento Cetip UTMV

“Mirante”

A avalista **MIRANTE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501 – 17º andar – Eldorado Business Tower, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 57.991.127/0001 -37;

“Multa Indenizatória”:

Obrigação assumida pelos Avalistas e pela Devedora perante a Emissora, acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários e da CCB, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que os Avalistas e a Devedora se comprometeram indenizar a Emissora, de forma solidária, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários ou da CCB, bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, rescisão, ou denúncia, a qualquer tempo, da Cédula, dos Créditos Imobiliários e/ou da Cessão de Créditos;

“Noberto”

O avalista **NOBERTO NOGUEIRA PINHEIRO**, brasileiro, divorciado empresário, inscrito no CPF sob o nº 026.336.983-87 e portador da Cédula de Identidade RG nº 21.833.700-8 SSP/SP, com endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitscheck, 1830 – 4º, 5º e 6º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900;

“Obrigações Garantidas”:

Em garantia do cumprimento de todas as obrigações, principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, prêmios e encargos legais ou contratuais assumidos e que venham a ser assumidos pela Devedora na Cédula, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas

incorridas por conta da emissão da Cédula, entre outras obrigações estabelecidas nos demais Documentos da Operação e de todos os custos e despesas incorridos para fins de execução das garantias, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões;

“Oferta” ou “Oferta Pública Restrita”:

A oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476 e do Contrato de Distribuição;

“Pagamento Antecipado Facultativo”:

A Devedora pode, a qualquer momento, realizar o pagamento antecipado parcial ou total da Cédula, mediante o pagamento ou não de Prêmio, conforme descrito no item 6.1 abaixo;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração;

“PIS”:

A Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Prêmio”:

Caso a Devedora opte por realizar a amortização antecipada, total ou parcial, da Cédula, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contados da Data de Emissão, será devido o pagamento de um prêmio de 1,00% (um por cento) sobre o *Duration* Remanescente, incidente sobre o saldo amortizado antecipadamente. Tal Prêmio será devido e pago aos Titulares dos CRI, nos termos previstos nos itens 6.1. e 6.3. deste Termo;

“Razão de Garantia”:

Significa a razão de garantia a ser adotada na implementação das Condições Especiais previstas na Cédula e que será calculada pela Emissora em cada Data de Verificação, considerando o saldo devedor dos Direitos Creditórios enquadrados nos critérios de elegibilidade (descritos na CCB) oriundos de Instrumentos de Venda e Compra dividido pelo saldo devedor atualizado da Cédula ao final do mês anterior. A Razão de Garantia deverá ser, em cada Data de Verificação, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento);

“Resgate Antecipado Extraordinário”:

É o resgate antecipado dos CRI, que será realizado na hipótese de a Devedora optar por realizar o resgate total antecipado da Cédula, nos termos previstos na Cédula. O Resgate Antecipado Extraordinário está descrito no item 6.3. e respectivos subitens deste Termo.

O Resgate Antecipado Extraordinário poderá ser realizado mediante o pagamento do Prêmio, nos termos do item 6.3.1, abaixo.

O Resgate Antecipado Extraordinário poderá ser realizado sem o pagamento do Prêmio, na ocorrência do evento previsto no item 6.3.2, e respectivos subitens abaixo;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias, Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre todos e quaisquer outros direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias, Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514 e deste Termo;

“Resolução CVM nº 17/21”

É a Instrução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

<u>“Resolução CVM nº 30/21”</u>	É a Instrução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 44/21”</u>	É a Instrução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<u>“SPE Reserva”</u>	RESERVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2064, conjunto 14, Cerqueira César, CEP 01310-328, inscrita no CNPJ sob o nº 43.808.787/0001-25;
<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Titulare(s) de CRI”</u> :	O(s) titular(es) dos CRI, individualmente e/ou em conjunto, conforme aplicável;
<u>“Valor da Cessão”</u> :	A importância que a Emissora pagará ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 2.1. e 2.1.1. do Contrato de Cessão e do item 2.4. deste Termo e respectivos subitens;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	É valor nominal de cada CRI, que, na Data de Emissão, será correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u> :	É o Valor Nominal Unitário de cada CRI acrescido da Atualização Monetária;
<u>“Valor Total da Emissão”</u> :	É o valor nominal total desta Emissão ou Série de CRI, que, na Data de Emissão, será correspondente a até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais);

1.1.1. Exceto se expressa e diversamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular

incluirá o plural.

1.1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários consubstanciados na Cédula e representado pela CCI e suas respectivas Garantias aos CRI da 95ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciados na Cédula, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, e estão representados, pela CCI.

2.3. Origem da CCI e dos Créditos Imobiliários: A Emissora adquiriu os Créditos Imobiliários, consubstanciados na Cédula, mediante a formalização do Contrato de Cessão. Assim, a Cédula foi integralmente transferida para a titularidade da Emissora. Em momento imediatamente subsequente, a Emissora emitiu a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, consubstanciados na Cédula, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora, ou terceiros por ela contratados, será a única responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. Com relação aos Direitos Creditórios Lotes cedidos fiduciariamente, a Devedora, os Avalistas ou sociedade controlada pelos Avalistas serão responsáveis pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes; sendo certo que quaisquer delas poderão ser substituídas por terceiros, caso deixem de agir de forma diligente na cobrança dos respectivos Direitos Creditórios Lotes, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

2.3.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.4. Valor da Cessão: A Emissora pagará ao Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, o Valor da

Cessão. No entanto, tendo-se em vista que, nesta data, os recursos do financiamento imobiliário consubstanciado na CCB ainda não foram desembolsados pelo Cedente à Devedora, tais recursos serão pagos pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, diretamente em favor da Devedora, observados os termos da CCB e do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado também, para todos os fins e efeitos de direito, como pagamento do Valor da Cessão pela Emissora ao Cedente. Observado isto, os recursos do Valor da Cessão que somam a quantia de até 105.000.000,00 (cento e cinco milhões) serão liberados à Devedora, por conta e ordem da Cedente, em diversas parcelas, sendo certo que: (i) a primeira parcela liberada à Devedora será realizada no valor mínimo de R\$ 24.500.000,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais), (ii) a segunda parcela será feita no valor de R\$ 40.500.000,00 (quarenta e milhões e quinhentos mil reais) e as demais parcelas no valor remanescente do Valor da Cessão, de acordo com a necessidade de recursos pela Devedora, devendo ser observadas as Condições Precedentes para cada liberação de recursos à Devedora.

2.4.1. A liberação dos recursos do Valor da Cessão também ficará condicionada a integralização dos CRI pelos Investidores no Prazo de Colocação.

2.5. Autorização da Emissora: A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 20 de dezembro de 2021, a ser registrada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e Jornal "O Dia", por meio da qual foi autorizada, nos termos do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$105.000.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais),.

2.6. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários:

Os Créditos Imobiliários, oriundos da CCB e representados pela CCI durante a vigência do presente negócio jurídico bancário imobiliário, destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme descritos no Cronograma de Aplicação de Recursos, previstos no Anexo II da CCB e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

O Cronograma de Aplicação de Recursos é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma de Aplicação de Recursos, (i) não será necessário aditar a CCB e/ou o Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado

da CCB e nem resgate dos CRI, ressalvado que até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), deverá ser comprovada a correta destinação dos recursos do presente financiamento imobiliário.

A Devedora declara que excetuados os recursos obtidos por meio da CCB, os Empreendimentos não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em cédulas de créditos bancários – financiamento imobiliário, ou outros títulos de dívida de emissão da Emitente e/ou das empresas que detêm participação societária e/ou demais empresas que figurem como sócia da Devedora.

A CCB e o presente Termo de Securitização, serão aditados, sem a necessidade de aprovação dos investidores dos CRI, única e exclusivamente caso a Devedora deseje alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento, para fins de Destinação dos Recursos, e desde que não sejam excluídos, incluídos ou substituídos os Empreendimentos, além daqueles listados no Anexo VIII ao presente instrumento.

Durante a vigência das CCB, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Alvo, desde que referida inserção seja aprovada pela Emissora, mediante aprovação prévia pelos Titulares de CRI. Neste caso, será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização, conforme aplicável.

Sempre que solicitado por escrito por Autoridades para fins de atendimento as Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Devedora se obriga a enviar ao agente fiduciário dos CRI documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos da CCB nas atividades indicadas acima.

A Cessionária e a Devedora, desde já, autorizam o Agente Fiduciário a fiscalizarem, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

A comprovação do cumprimento das obrigações relacionadas à destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, semestralmente até o último dia dos meses de maio e novembro, à

Securizadora e ao Agente Fiduciário, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB.

A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da CCB, exclusivamente conforme o Item 9 da CCB.

A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securizadora e/ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Desembolso ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, incluindo os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 1ª emissão da Emissora;
- (b) Série: 95ª série;
- (c) Quantidade: 105.000 (cento e cinco mil) CRI;

- (d) Valor Total da Emissão: até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Prazo Total: 2924 dias contados da Data de Emissão;
- (g) Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados mensalmente pela variação positiva do IPCA com a fórmula definida no item 5.1 abaixo;
- (h) Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios a uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculado conforme fórmula constante do item 5.2. abaixo, havendo a possibilidade de alteração dos juros para 8% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis em caso de enquadramento da Operação nas Condições Especiais estabelecidas no item 3.4 da Cédula, conforme item 5.2.4. deste Termo;
- (i) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: mensalmente, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, observado que o primeiro pagamento da Remuneração ocorrerá em 24 de janeiro de 2022, e o primeiro pagamento da Amortização Programada ocorrerá em 24 de janeiro de 2024;
- (j) Regime Fiduciário: sim;
- (k) Garantia Flutuante: não;
- (l) Garantias dos CRI: não há;
- (m) Garantias dos Créditos Imobiliários: O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Contrato de Penhor das Ações da SPE Reserva, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pinee o Fundo de Juros, quando referidos em conjunto;
- (n) Coobrigação da Emissora: não há;

- (o) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 – Segmento Cetip UTVM;
- (p) Data de Emissão: 22 de dezembro de 2021;
- (q) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (r) Data de Vencimento: 24 de dezembro de 2029; e
- (s) Classificação de Risco: não há.

3.2. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição primária realizada pelo Coordenador Líder.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma escritural e a sua titularidade será comprovada pelo extrato em nome do Titular de CRI emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será considerado como comprovante o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3.

3.3. Oferta Pública Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Não obstante, a Oferta Pública Restrita deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do Código ANBIMA, para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

3.3.3. Nos termos do Art. 8º-A da Instrução CVM 476, a subscrição dos CRI objeto da Oferta

Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de início da Oferta, conforme o disposto no item 3.3.2, acima (“Prazo de Colocação”).

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

3.3.5. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, nos termos da Cláusula Quarta, abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM e será registrada na ANBIMA; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3.4. Encerramento da Oferta Pública Restrita: A Oferta Pública Restrita será encerrada, quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, respeitando o Prazo de Colocação.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

3.4.2. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (cento e oitenta) dias da data de seu início, a Securitizadora, deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Vedação à Negociação (Lock Up): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e ressalvada as hipóteses previstas no inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 476.

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

3.6. Regime de Distribuição: De acordo com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.7. Mercado Secundário: Observado o item 3.5 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.8. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas ao presente Termo como Anexos II, III e IV, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, conforme estabelecido no boletim de subscrição. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização.

4.1.1. Os CRI que venham a ser integralizados na Primeira Data de Integralização serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, sem qualquer atualização. Os CRI que venham a ser integralizados após a Primeira Data de Integralização serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, desde a data da Primeira Integralização de CRI, ou a última Data de Aniversário, ou a última data de pagamento, conforme o caso, até a data da efetiva integralização.

4.2. Procedimento de Integralização: Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA e negociação secundária no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição e as negociações realizadas de acordo com os procedimentos da B3, as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente pela B3, e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, na forma prevista no item 2.4 acima.

CLÁUSULA QUINTA: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário do CRI será atualizado pela variação positiva do IPCA, desde a primeira data de integralização até a Data de Vencimento, pro rata temporis por dias úteis, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, de acordo com a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, ou na última data de pagamento, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização. Exemplo: Se a data de evento ocorrer no dia 10 de outubro, será utilizado o número-índice do IPCA do mês de agosto.

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

dup = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive.

dut = Número de dias úteis contidos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive (sendo que para o primeiro período de atualização o dut será 23).

5.1.1. Considera-se como “Data de Aniversário” o dia 20 de cada mês conforme informado no Anexo I deste Termo.

5.1.2. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a última projeção disponível da variação percentual do IPCA, para calcular os valores pro-rata por dias corridos, procedendo-se à atualização do Valor Nominal Unitário até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.1.3. O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo IGP-M. Caso o IGP-M também tenha sido extinto, a Securitizadora deverá convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar a respeito. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima prevista, a Securitizadora comunicará à Devedora o parâmetro substitutivo aprovado pelos Titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização das Cédulas e, conseqüentemente, dos CRI, será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, a variação percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

5.1.4.1. Caso o IPCA ou o IGP-M venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o mesmo passará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, a partir de sua divulgação.

5.1.4.2. Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva informada pela Emissora, na forma do item 5.1.4 acima, tal Devedora deverá promover o resgate antecipado da Cédula, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo saldo do Valor de Principal Atualizado da respectiva Cédula, acrescido dos juros remuneratórios da CCB, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última data de pagamento, da respectiva Cédula, conforme o caso, até a data do efetivo resgate da Cédula. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável à Cédula a ser resgatada e, conseqüentemente, cancelada, será utilizada a variação percentual produzida pelo último IGPM ou IPCA divulgado, o que tiver sido extinto por último. O evento de resgate da Cédula ora referido, resultará no resgate antecipado compulsória dos CRI, sem pagamento de Prêmio.

5.2. **Remuneração:** Os CRI farão jus a uma remuneração incidente sobre o saldo do seu Valor Nominal Unitário Atualizado a uma taxa equivalente a 9% (nove por cento) ao ano, base 252(duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a Data de Vencimento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Definido acima.

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

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

Onde:

i = taxa anual equivalente a 9,00 (nove vírgula zero).

dup = Número de dias úteis, base 252, entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

5.2.1. Fica estabelecido que não ocorrerão integralizações entre as datas de pagamentos da CCB e dos CRI.

5.2.2. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data da Primeira Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e termina na próxima Data de Pagamento, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstas nesta Cédula.

5.2.3. A Remuneração será paga mensalmente, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 24 de janeiro de 2022 e o último pagamento, na Data de Vencimento. As Datas de Pagamento encontram-se indicadas no Anexo I da CCB.

5.2.4. Alcançadas as condições especiais previstas no item 3.4 e respectivos subitens do corpo da CCB, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado passará a ser acrescido de juros remuneratórios a uma taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir da data em que forem alcançadas as Condições Especiais, cujo cálculo está previsto no item 3.4. e respectivos subitens do corpo da CCB, devendo a Emissora aditar automaticamente o presente Termo de Securitização para refletir a nova taxa de remuneração, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI.

5.3. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Extraordinária Compulsória com recursos da Operação, da Amortização Antecipada Compulsória com recursos do Devedor do Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos neste Termo e na Cédula, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, em cada Data de Pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Programada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Definido acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, expressa em percentual, conforme Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O pagamento dos CRI será realizado de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

PMT_i = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = Definido acima.

J = Definido acima.

5.4. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impuntualidade da Devedora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

5.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de qualquer Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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.

5.6. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os

procedimentos adotados pela B3 – Segmento Cetip UTVM. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3 – Segmento Cetip UTVM, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular dos CRI na sede da Emissora.

5.7. Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.8. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização Programada: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se todos descritos no Anexo I deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA: PAGAMENTO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA DOS CRI

6.1. Pagamento Antecipado Facultativo: Caso a Devedora opte pelo Pagamento Antecipado Facultativo total ou parcial da CCB, nos termos da CCB, os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente, conforme o caso.

6.1.1 Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo até o 24º (vigésimo quarto) mês contados da Data de Emissão, será devido à Emissora, conforme aplicável, o saldo do Valor de Principal Atualizado da CCB a ser amortizado, acrescido (i) dos juros remuneratórios da CCB sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do Pagamento Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo.

6.1.2 Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contados da Data de Emissão, será devido à Emissora, conforme aplicável, o saldo do Valor de Principal Atualizado da CCB a ser amortizado, acrescido (i) dos juros remuneratórios da CCB sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data

do Pagamento Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo, e de (iii) um prêmio de 1,00% (um por cento) sobre o *Duration* Remanescente (calculado conforme abaixo), incidente sobre o saldo amortizado antecipadamente (“Prêmio”).

$$Duration\ Remanescente = \frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{t}{252}}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{t}{252}}} \right]} \times \frac{1}{252}$$

6.2. Amortização Antecipada Extraordinária Compulsória com recursos da Operação: Na hipótese de incidência das condições especiais previstas no item 3.4 da CCB, passará a ser observada a Razão de Garantia prevista no item (i) da referida cláusula. Dessa forma, caso a Razão de Garantia seja inferior a 120% (cento e vinte por cento), os recursos que sobejarem após a dedução dos itens de (i) a (vi) do item 4.1 da CCB, serão utilizados para amortizar extraordinariamente os CRI até a Razão de Garantia atingir o patamar mínimo de 120% (cento e vinte por cento) (“Cash Sweep”).

6.3 Amortização Antecipada Extraordinária Compulsória com recursos da Devedora: O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado extraordinariamente, mensalmente, no montante equivalente ao valor da atualização monetária calculada para cada Data de Pagamento. Caso a Razão de Garantia prevista no item 3.4 (i) da CCB seja inferior a 100% (cem por cento), os CRI deverão ser amortizados antecipada e compulsoriamente e de acordo com o procedimento operacional descrito nos subitens a seguir.

6.3.1 A Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória com recursos do Devedor, para enquadramento da Razão de Garantia, no montante suficiente para atingir o montante mínimo de 120% (cento e vinte por cento).

6.3.2 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada na Data de Pagamento imediatamente subsequente à Data de Verificação, mediante a amortização parcial do Valor de Principal Atualizado da CCB, acrescido (i) dos juros remuneratórios da CCB calculado conforme

Cláusula 3.3. da CCB; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória com recursos do Devedor.

6.3.3. A Emissora, por sua vez, realizará a Amortização Antecipada Extraordinária ou o Resgate Antecipado Extraordinário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento, respectivamente, dos recursos referentes à amortização antecipada da CCB ou realização do resgate antecipado da CCB ora previstos, observando os procedimentos da B3.

6.3.4 Atendendo à regulamentação da B3, a amortização extraordinária está sujeita ao limite de 98% do Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.3.5. O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado extraordinariamente, mensalmente, no montante equivalente ao valor da Atualização Monetária calculada para cada Data de Aniversária (“Amortização Extraordinária Compulsória Atualização”).

6.4 Resgate Antecipado Facultativo: Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente no caso de pagamento facultativo total descrito na Cláusula 6.1 acima.

6.5 Comunicação à B3: A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 – Segmento Cetip UTM, no prazo de até 3 (três) dias úteis de antecedência do evento de Amortização Antecipada Extraordinária ou Resgate Antecipado Extraordinário descritos nos itens 6.1 e 6.3, acima.

6.6 Anuência não exigida: Observado o disposto nos itens 6.1 e 6.3, acima, no caso de a Emissora realizar a Amortização Antecipada Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado Extraordinário obrigatórios dos CRI, a Amortização Antecipada Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado Extraordinário serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação da Amortização Antecipada Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado Extraordinário, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.7 Cálculos: Na hipótese de Amortização Antecipada Extraordinária dos CRI conforme o item 6.1 acima, se necessário e a critério da Emissora, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3

uma nova curva de amortização para os CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização da CCI utilizada como lastro da Emissão.

6.8. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a amortização extraordinária dos CRI será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, na data do evento.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM nº 44/21, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

7.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário no prazo disposto no item 7.4.1, abaixo.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) saldo devedor dos CRI;
- (c) critério de atualização monetária dos CRI;
- (d) valor pago aos Investidores no mês a título de (i) Juros Remuneratórios; (ii) Amortização Programada; e (iii) Amortização Extraordinária Compulsória;
- (e) data de vencimento final dos CRI;
- (f) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários;
- (g) valor dos Direitos Creditórios Lotes que transitou na Conta do Patrimônio Separado;
- (h) o resultado Razão de Garantia Mínima;

- (i) o valor do Fundo de Juros, enquadramento e manutenção;
- (j) o valor do Fundo de Obras; e
- (k) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por ela, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI.

7.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (a) é 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 de Securitização, 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 de Securitização 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (e) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.3.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou ao

Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

7.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM nº 44/21, à Instrução CVM 476 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

7.5. Administração da CCI: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e de pagamento da amortização do principal, atualização monetária, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios dos CRI.

7.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários, quais sejam, as vias negociáveis da CCB, serão de responsabilidade da Emissora; e
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, observadas as condições estabelecidas na Cédula; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de Garantias; e
- (d) conforme mencionado no item 2.3.2, acima, com relação aos Direitos Creditórios Lotes

cedidos fiduciariamente, (i) a Devedora, os Avalistas ou sociedade controlada pelos Avalistas será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes, sendo certo que quaisquer delas poderão ser substituídas por terceiros, caso deixem de agir de forma diligente na cobrança dos respectivos Direitos Creditórios Lotes, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

7.6. Obrigação de envio de informações pela Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, conforme aplicável, em até 90 (noventa) dias após o fim de cada exercício social : **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e **(ii)** as demonstrações financeiras dos garantidores ou o imposto de renda dos garantidores, conforme aplicável; e **(iii)** as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E MECANISMOS DE GARANTIA

8.1. Garantias dos Créditos: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

- (i) o Aval na Cédula;
- (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (iii) a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;
- (iv) o Penhor de Ações da SPE Reserva; e
- (v) a Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pine.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, lastro para a emissão dos CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através da declaração contida no Anexo II deste Termo de Securitização.

9.2. Recursos para Manutenção do Patrimônio Separado: A taxa de administração devida à Emissora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo. Adicionalmente, a Emissora receberá o montante único, em somente uma única parcela, o valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) à título de estruturação dos CRI, a ser quitado na primeira data de integralização dos CRI.

9.2.1. A remuneração devida à Emissora pela administração do Patrimônio Separado será custeada pela Devedora e será deduzida do Patrimônio Separado através dos valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Emissora, os detentores dos CRI arcarão com tais pagamentos.

9.2.2. A remuneração da Emissora por conta da administração do Patrimônio Separado continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI visando a quitação das Obrigações Garantidas, recursos estes que serão devidos proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9.2.3. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da

Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem/hora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior.

9.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e do recebimento dos Direitos Creditórios, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (i) pagamento das Despesas da Operação recorrentes, entendidas como aquelas que não serão devidas na data da integralização;
- (ii) eventual recomposição do Fundo de Juros;
- (iii) parcelas em atraso e encargos;
- (iv) eventual recomposição do Fundo de Obras, quando aplicável;
- (v) parcela referente ao pagamento da Remuneração dos CRI;
- (vi) parcela referente ao Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (vii) parcela referente à Amortização Extraordinária Compulsória Atualização; e
- (viii) pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, caso aplicável.

9.3.1 Após o vencimento dos CRI e após a verificação do cumprimento integral da Ordem de Prioridade de Pagamentos, se cumulativamente: (a) sobejem recursos, após a simulação dos pagamentos referidos no item 4.1 da CCB e observado o disposto no item 4.1.2; (b) a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação; e (c) não tenha sido verificada a decretação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; os recursos referentes aos Direitos Creditórios poderão ser repassados

para a Devedora, mediante transferência dos recursos em conta a ser indicada posteriormente pela Devedora.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, no Patrimônio Separado, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

9.4.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

9.5. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

9.6. Manutenção 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 Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada, após decisão judicial transitada em julgado.

9.8. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão de interesses dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização;
- (iv) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17/21, conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vii) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (viii) assegurar, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17/21, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(ix) não ter qualquer ligação com a Emissora, a Devedora e/ou Avalistas ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora, da Devedora e/ou dos Avalistas ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(x) verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando do registro dos atos societários de outorga de Garantias prestados pelos garantidores nas Juntas Comerciais competentes, da Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 01/2021;

(xi) que verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

10.2. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização,

diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;

(x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xii) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e/ou os Avalistas a reforçar as Garantias atreladas aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e/ou dos Avalistas;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

(xvi) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços;

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

(xix) comunicar aos titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a 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, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM nº 44/21;

(xx) verificar, a destinação dos recursos da Cédula, até a Data de Vencimento, mediante o recebimento do Relatório Trimestral (conforme definido na Cédula), nos termos da legislação aplicável e da Cédula. O cronograma de aplicação dos recursos da Cédula encontra-se anexo ao presente na forma do Anexo VIII.

10.3. Remuneração do Agente Fiduciário: A remuneração do Agente Fiduciário será paga pela Securitizadora por meio dos valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, será a seguinte:

- (i) R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em parcela única, pela função de implantação, que deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data da primeira subscrição e integralização do CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;
- (ii) R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por ano, pelas funções de Agente Fiduciário, sendo que a

- primeira parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia útil a contar da data da primeira subscrição e integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes. A referida despesa será acrescida do ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso este ainda esteja atuando, a qual será calculada pro rata die;
- (iii) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.
- (iv) As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.
- vi) A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.
- vii) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
- viii) Adicionalmente, a Cessionária ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os

direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cessionária, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

- ix) O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- x) O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na

- proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.
- xi) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.
- xii) Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

10.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.4.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a documentação relativa ao exercício de suas funções.

10.4.2. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7

(sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 17/21.

10.4.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

10.4.3.1. Se a convocação da assembleia mencionada no item 10.4.3, acima, não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo acima referido, caberá a Emissora efetuar sua imediata convocação.

10.5. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) pelo voto dos Investidores em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% dos CRI em Circulação;
- (c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou
- (d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas neste Termo, desde que tenha sido previamente notificado e não tenha sanado o descumprimento no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da notificação.

10.6. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.8. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI: Os Investidores, após o encerramento do

prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto de Investidores nos termos do item 12.10, abaixo.

10.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da presente Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

10.10. Validade da Documentação Recebida: 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação e Eventos de Assunção da Administração do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido no item 11.2.1, abaixo, deliberar sobre tal liquidação. A Assembleia Geral deverá também deliberar sobre a remuneração do Agente Fiduciário durante a administração transitória:

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

independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados do descumprimento.

11.2. Convocação de Assembleia Geral: Ocorridas as hipóteses listadas no item 11.1, acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado.

11.2.1. Observado o procedimento previsto na Cláusula Décima Segunda, abaixo, a assembleia geral mencionada no item 11.2, acima, deverá ser convocada mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação caso a primeira não seja instalada, em jornal de grande circulação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Deliberação pela Assembleia Geral: Na hipótese descrita no item 11.2, acima, a Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e seu liquidante, incluindo a sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última.

11.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item 11.1 deverá ser prontamente comunicada: (i) ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis

contados da sua ciência sobre a ocorrência do evento; ou (ii) à Emissora, pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência sobre a ocorrência do evento, conforme aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

12.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no art. 14, § 2º, da Lei nº 9.514/97, a convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, pelo menos, metade do valor total dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

12.5. Presidente: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
- (c) à pessoa designada pela CVM.

12.6. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

12.7. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

12.8. Presença dos Representantes Legais: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais.

12.9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.10. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

12.11. Deliberações: Exceto se diversamente estabelecido neste Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em assembleia.

12.11.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal, atualização monetária ou juros dos CRI; (ii) à redução da atualização monetária ou da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à liquidação do Patrimônio Separado, à transferência de sua administração para outra companhia securitizadora ou ainda à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) à alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral; (vi) às alterações dos Eventos de Vencimento Antecipado da Cédula; (vii) alterações, liberações ou quaisquer alterações que reduzam as Garantias; (viii) à não decretação de um Evento de Vencimento Antecipado da Cédula (abaixo transcritos); ou (ix) à não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*wavier*), deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

12.12. Eventos de Vencimento Antecipado: São Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB (“Vencimento Antecipado” e “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de alteração ou reorganização societária envolvendo a Emitente, a SPE Reserva e/ou a Mirante, desde que tal alteração ou reorganização acarrete a transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Avalista, exceto nas hipóteses previstas no item 5.3.1, abaixo e na hipótese de aquisição, pela Devedora, da totalidade das ações representativas do capital social da SPE Reserva;
- (ii) caso seja apurado qualquer descumprimento, falsidade ou omissão relevante, imputável à Emitente e/ou aos Avalistas em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à Operação;
- (iii) (a) decretação de falência da Emitente e/ou da Mirante; (b) pedido de autofalência formulado pela Emitente e/ou pela Mirante; (c) pedido de falência da Emitente e/ou da Mirante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; e/ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emitente e/ou da Mirante independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- (iv) falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito desta Cédula não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida;
- (v) vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras, da Emitente, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e/ou da Mirante, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (vi) se as garantias que vierem a ser constituídas sobre a Cédula não forem devidamente registradas, efetivadas ou formalizadas, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, ou se elas, por qualquer fato atinente ao seu objeto, tornarem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito desta Cédula;

(vii) caso seja proferida decisão judicial transitada em julgado, não paga (ou em relação à qual não tenha sido fornecida garantia ao juízo) no prazo determinado na sentença condenatória, contra a Emitente, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e/ou contra os Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(viii) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado ao Credor, ou a seu cessionário, que o(s) protesto(s) foi(ram): (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente, contra a Emitente, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e/ou contra a Mirante, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(ix) não utilização, durante a vigência do presente negócio jurídico bancário, dos recursos captados com esta Cédula de acordo com o cronograma da Destinação dos Recursos objeto do Anexo II do presente instrumento;

(x) caso os Direitos Creditórios deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado deliberadamente pela Emitente ou pelos Avalistas, conforme aplicável;

(xi) descumprimento das obrigações de Amortização Extraordinária Compulsória desta Cédula, nos termos previstos na Cláusula Quarta, acima;

(xii) caso a Emitente, a SPE Reserva, os Avalistas ou sociedade controlada pela Mirante, conforme aplicável, (a) deixe de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos Direitos Creditórios; e (b) de qualquer forma dificulte a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo do Credor ou seu cessionário, ou, na hipótese de substituição por terceiro, não arque com os custos deste terceiro contratado para gerir a carteira de Direitos Creditórios;

(xiii) caso: (a) tenha sido identificada a ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado ou caso a Emitente e/ou os Avalistas estejam inadimplentes com quaisquer das obrigações não pecuniárias previstas nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação; e (b) a Emitente e/ou SPE Reserva realize distribuição de lucros ou dividendos ou quaisquer outras distribuições, o que inclui, mas não

se limita a, reduções de capital, adiantamentos para futuro aumento de capital e quaisquer outras formas de distribuição de cunho patrimonial similares;

(xiv) descumprimento, pela Emitente ou pelos Avalistas, de obrigações não pecuniárias previstas nesta Cédula, no Contrato de Cessão ou demais Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de até 15 (quinze) dias contados do descumprimento;

(xv) caso qualquer das garantias ora ou futuramente constituídas para assegurar as Obrigações Garantidas (i) seja questionada ou invalidada ou (ii) não seja reforçada pela Emitente e/ou demais garantidores, na hipótese de deterioração, perecimento, depreciação de alguma garantia, de forma satisfatória à Cessionária e aos Titulares dos CRI, no prazo designado por estes em assembleia geral; e

(xvi) descumprimento pela Devedora da obrigação de adquirir as ações da SPE Reserva, no prazo e condições previstos no item 2.6 da CCB .

12.12.1 Em caso de impossibilidade de realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou de deliberação diante da ausência de votos suficientes para a declaração do vencimento antecipado da CCB, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado da CCB.

12.13. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral, observado o disposto no item 12.13 abaixo.

12.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – Empresas Net, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, salvo deliberação em contrário na própria assembleia determinando a publicação de sua ata.

12.15. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis dos

Patrimônios Separados, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Emissora: www.grupotravessia.com, sem a necessidade de publicação da convocação em jornais.

12.16. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

12.17. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

12.18. O exercício social dos Patrimônios Separados desta Emissão terá como término em 31 de dezembro de cada ano (“Encerramento do Exercício Social”).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade da Devedora (“Despesas da Operação”):

- (i) despesas decorrentes da adoção e manutenção de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Emissora e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo do prazo das Obrigações Garantidas. Todos os custos e as despesas decorrentes dos procedimentos listados acima deverão ser previamente aprovados pela Devedora;
- (ii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos

CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

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

(iv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos.

(v) despesas com a publicação de atos societários da Emissora em relação ao Patrimônio Separado e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(vi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados no âmbito da operação, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(vii) em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança;

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

(ix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado, ou à Emissora desde que tais tributos sejam diretamente relacionados ao CRI, e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional de R\$ 600 hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA;

(xi) Remuneração da Instituição Custodiante: (i) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em parcela única, pelo registro da CCI na B3 Segmento CETIP UTM, que deverá ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a partir da primeira data de subscrição e integralização dos CRI e, (ii) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por ano, pelas funções de Custodiante, sendo que a primeira parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, 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 partir da data do primeiro pagamento. As parcelas citadas nos itens 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 de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(xi) a remuneração do Agente Fiduciário prevista nos itens 10.3. deste Termo.

13.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima e a Devedora descumpra suas obrigações do pagamento das Despesas da Operação elencadas na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão

e neste Termo, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará ou adiantará recursos para pagamentos de despesas no âmbito dos CRI.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Abrangência de Informações: Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta 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, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

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

Em princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei

8.981/1995). Em 12/4/2018, foi declarada inconstitucional, pelo Supremo Tribunal Federal, o artigo 12, § 1º, da Lei nº 9.532/1997, que previa que os rendimentos e ganhos e capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e variável não estavam abrangidos pela imunidade prevista no *caput* do mesmo artigo.

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas 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 que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano.

O IRRF, 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 compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezesete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, 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 considerado 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). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

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

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

No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426/2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do § 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/1998, pela Lei nº 11.941/2009.

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

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“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 nº 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306/2007. 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”): As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora, e na sua inadimplência, com recursos do Patrimônio Separado.

15.1.1. A publicação mencionada no item 15.1, acima, relacionada aos fatos e atos relevantes, estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: FATORES DE RISCO

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

17.1.1. Riscos da Emissora

(a) Manutenção de Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários do Brasil (CVM). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

(b) 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.

(c) A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso

relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado.

(d) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

(e) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(f) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem dos

Patrimônios Separados, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos da Operação

Não existe jurisprudência assentada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações desta Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17/21 e do artigo 13 da Lei nº 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, 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, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, 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 negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI

Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos 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.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, 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 poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora e dos Avalistas

A Devedora é sociedade limitada e não audita seus balancetes por auditor independente, sendo tais balancetes apenas elaborados por sua administração e aprovados em sede de assembleia geral. Desta forma, não é possível afirmar se os balancetes da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e

demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na Cédula, com as demais Obrigações Garantidas e, conseqüentemente, com as obrigações relacionadas aos CRI.

A Avalista, por sua vez, é uma companhia fechada e, nos termos da Capítulo XV, Seção II, da Lei das Sociedades por Ações, não audita suas demonstrações financeiras por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração, aprovadas em sede de assembleia geral ordinária e publicadas de acordo com as normas previstas em seu Estatuto Social. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Avalista refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na Cédula, com as demais Obrigações Garantidas e, conseqüentemente, com as obrigações relacionadas aos CRI.

Riscos relacionados à existência de Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (IDPJ)

No âmbito da auditoria jurídica foi identificada a existência de Ação Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (IDPJ), que poderá gerar impactos adversos para os Titulares do CRI: (i) a Ação Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (IDPJ), processo nº 0018289-40.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 39ª Vara Cível do Foro Central Cível: uma sociedade que tem por objeto a exploração de postos de gasolina (Posto de Serviços Stratus Ltda, a “Autora”) busca receber os créditos oriundos de debêntures de emissão da Brickell Participações S/A, (“Brickell Par” ou “Emissora da Debênture”).

De fato, a Emissora da Debênture não cumpriu as obrigações assumidas perante seus debenturistas e se encontra em situação falimentar.

Para satisfazer seus créditos, a Autora pede a desconsideração da personalidade jurídica da emissora de forma a atingir o patrimônio de seus sócios, sociedades ligadas e outras entidades que estariam supostamente envolvidas em transações complexas que visavam a transferência e ocultação de patrimônio que deveria ser destinado à quitação de seus credores.

A despeito de não ter qualquer participação, direta ou indireta, na Emissora da Debênture ou empresas a ela ligadas, o Sr. Noberto Nogueira Pinheiro é titular de cotas de sociedade que a Autora alega ter participado dos supostos procedimentos de transferência de recursos da devedora e, por isso, requer que seu patrimônio responda pelos créditos em aberto.

Caso a ação prospere e o Sr. Noberto Nogueira Pinheiro venha a responder pelos valores eventualmente devidos pela Brickell Par à Autora, tal dívida poderia, em tese, comprometer sua capacidade financeira de honrar com as obrigações assumidas na condição de Avalista da Operação.

O valor original da ação é um pouco inferior a sete milhões de reais e maiores detalhes acerca do processo, inclusive avaliação de risco do escritório responsável, estão disponíveis no relatório de diligência que integra os Documentos da Operação.

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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos dos Créditos Imobiliários

A inexistência de responsabilidade da CHP

Em nenhuma hipótese a CHP será responsável pelos riscos, custos, ônus relativos a quaisquer ações judiciais e/ou reclamações extrajudiciais relacionados à cessão de créditos, aos Créditos Imobiliários e/ou à CCB, ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação.

Riscos relacionados à obra e à performance do Empreendimento Alvo

No momento da Emissão, o Empreendimento Alvo encontra-se em estágio inicial de aprovação e desenvolvimento. Desta forma, quaisquer problemas que, relacionados à sua aprovação, ao curso das obras de desenvolvimento do Empreendimento Alvo, sejam decorrentes de atraso, estouro de orçamento, não contratação de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar o cronograma ou o orçamento original das obras ou se as vendas não se realizarem como previsto, os

Direitos Creditórios poderão não ser suficientes para cobrir as obrigações dos CRI e assim, poderão impactar diretamente a expectativa de retorno financeiro dos Titulares de CRI.

O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios ou do Contrato de Cessão pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos Créditos Imobiliários, assim como pela capacidade de pagamento dos adquirentes dos lotes do Empreendimento Alvo, dos Direitos Creditórios.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora e dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas.

Importante ressaltar que não há garantia de que os Instrumentos de Venda e Compra serão pagos pontualmente pelos respectivos adquirentes, que não ocorrerão distratos em volumes expressivos e outros eventos que podem ensejar na inadimplência por parte dos adquirentes, ou ainda, no distrato de tais instrumentos. Ainda, há o risco de falecimento ou invalidez permanente dos adquirentes, o que pode resultar na inadimplência do Instrumento de Venda e Compra em questão, na hipótese de o seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP) não ter sido contratado (o que normalmente não é, por conta dos custos envolvidos).

Mesmo que após a condução da Auditoria Jurídica (abaixo definida) e análise dos balancetes e demonstrações financeiras da Devedora e dos Avalistas, a Emissora conclua que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios da Devedora e/ou dos Avalistas, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo. Ainda, vale ressaltar que o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão poderá ocorrer antes do registro do Contrato de Cessão de Créditos na sede de todas as partes signatárias, uma vez que a Condição Precedente para realização de tal pagamento consiste no protocolo do Contrato de Cessão.

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

A Devedora, os Avalistas ou sociedade controlada pelos Avalistas será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes; sendo certo que quaisquer delas poderão ser substituídas por terceiros, caso deixem de agir de forma diligente na cobrança dos respectivos Direitos Creditórios Lotes, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de assembleia geral de titulares de CRI nesse sentido.

O pagamento do Valor da Cessão depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar

O pagamento integral do Valor da Cessão pela Emissora, depende da verificação pela Emissora das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão.

Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido no Contrato de Cessão poderá impedir o pagamento do Valor da Cessão e, portanto, o aperfeiçoamento da cessão dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

A ocorrência de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária dos CRI, ou o resgate antecipado dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização.

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

Riscos do Regime Fiduciário

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de pessoas ou entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos Relacionados à Emissora

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e 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 do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Emissora dependente de registro de companhia aberta

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado e, portanto, aos Titulares dos CRI.

A importância de uma equipe qualificada

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade dependem em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais e, conseqüentemente, sobre a situação financeira da Emissora.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Interferência do Governo Federal na economia

O Governo Federal tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e/ou da Avalista.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou da Avalista poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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 de valores mobiliários brasileiro, sendo que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou da Avalista.

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Efeitos dos mercados internacionais

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 economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado secundário. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

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, podem trazer efeitos 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 podem incluir uma 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 Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora e/ou a Avalista, 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 Emissora, da Devedora e/ou da Avalista.

Acontecimentos e Percepção de Riscos em Outros Países

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 certificados de recebíveis

do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. 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 prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora, a Devedora e/ou a Avalista.

Riscos Específicos da Operação

Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica

No âmbito da Operação, está sendo realizada (i) auditoria jurídica restrita no Empreendimento Alvo e nos imóveis dados em alienação fiduciária em garantia; e (ii) auditoria jurídica na Devedora, na SPE e nos Avalistas (“Auditoria Jurídica”). Tal Auditoria Jurídica não foi concluída na presente data, e está sendo conduzida por escritório de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada um dos itens de análise, emitidas para a comarca do Empreendimento Alvo e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou físicas objeto da análise.

A conclusão satisfatória da Auditoria Jurídica, a critério da Emissora, consiste em uma das Condições Precedentes para a integralização dos CRI, no entanto, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pela Avalista, ou a devida constituição das Garantias Reais.

Isto porque a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Operação, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, ou caso a Devedora e os Avalistas não consigam arcar com o pagamento dos passivos mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias Reais poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado

pelos investidores dos CRI ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos investidores quando da aquisição dos CRI.

Riscos relacionados às limitações da Alienação Fiduciária de Ações

A Alienação Fiduciária de Ações recai apenas sobre 3,82% das Ações de emissão da companhia, conforme relacionadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pine. Dado que tal Garantia não contempla a totalidade ou sequer a maioria das Ações, numa eventual excussão, seu valor pode ser reduzido, o que pode diminuir sua capacidade de cobrir as Obrigações Garantidas.

Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pine prevê situações em que esta garantia será automaticamente extinta independente de decisão em Assembleia Geral de Titulares de CRI e previamente ao pagamento integral das Obrigações Garantidas, quais sejam: após (i) a comprovação da aprovação do Empreendimento Alvo perante a prefeitura municipal competente e o respectivo registro do Empreendimento Alvo perante o ofício de registro de imóveis competente; e (ii) início das vendas dos lotes do Empreendimento Alvo as ações preferenciais de emissão do Banco Pine dadas em alienação fiduciária ou o valor correspondente, conforme o caso, serão liberadas pela Cessionária, à razão de: (a) 1/9 (um nono) por mês, a partir do 15º (décimo quinto) mês de carência, caso os eventos descritos nos itens (i) e (ii) acima ocorram antes do 15º (décimo quinto) mês de carência; ou (b) caso os aludidos eventos venham a ocorrer após o 15º (décimo quinto) mês de carência, 1/n (um “n” avos) por mês, a partir do mês em que os mencionados eventos venham a ocorrer, sendo certo que, para os propósitos dessa cláusula, “n” representa a quantidade de meses entre a data em que os referidos eventos tenham ocorrido e o término da carência. Caso o prazo de carência se encerre sem que os eventos acima tenham ocorrido, então, não haverá liberação das ações preferenciais de emissão do Banco Pine dadas em alienação fiduciária ou o valor correspondente, conforme o caso. Caso os eventos mencionados nos itens (i) e (ii) acima ocorram após o término do prazo de carência, então, as ações preferenciais de emissão do Banco Pine dadas em alienação fiduciária ou o valor correspondente, conforme o caso, serão liberados integralmente pela Emissora no mesmo momento em que seja feita a comprovação da ocorrência dos aludidos eventos em estrita observância ao disposto na CCB.

Riscos relativos ao não vencimento antecipado da CCB

Conforme disposto na CCB, existem diversos Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento antecipado da Cédula. Entretanto, para que na ocorrência destes Eventos de Vencimento Antecipado haja de fato o vencimento antecipado da CCB, é necessária a aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI. Caso, por qualquer motivo, não ocorra a Assembleia de Titulares de CRI, seja por falta de quórum de instalação ou qualquer outro motivo, não será decretado o vencimento antecipado da CCB.

Riscos relativos à execução da Alienação Fiduciária de Imóveis

Conforme previsto neste Termo, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a Mirante irá constituir a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Emissora. No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá vir a executar tais garantias.

No entanto, assim como nas demais Garantias, não há como garantir que a Emissora terá êxito na execução da Alienação Fiduciária de Imóveis de forma a recuperar o valor necessário para amortizar integral ou parcialmente os CRI, considerando-se variações de preço no mercado imobiliário no tempo, depreciação e obsolescência, além de dificuldades na sua execução. Além disso, a liberação dos recursos iniciais será feita mediante apresentação de protocolo de pedido de liberação da alienação fiduciária existente e constituição de Alienação Fiduciária para garantir os créditos da Operação. Assim sendo há o risco de serem feitas exigências que posterguem ou impeçam a formalização dessa garantia.

Risco de não formalização das Garantias Reais

Nessa data, as Garantias Reais não se encontram registradas nos devidos cartórios competentes. Enquanto esse registro não for realizado, essas garantias ainda não estarão constituídas, o que impossibilitará a execução dessas garantias pela Emissora, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI. Ainda, para a constituição da Alienação Fiduciária de Ações do Banco Pine e do Penhor de Ações da SPE Reserva é necessária a averbação nos respectivos livros de ações, o que ainda não ocorreu. **Risco relacionado à baixa do Ônus Existente sobre os Imóveis Garantia**

A Alienação Fiduciária de Imóveis foi celebrada com cláusula suspensiva, cuja eficácia desta garantia está sujeita à liberação do ônus constituído, conforme dívida financeira oriunda da (i) Cédula de Crédito Bancário

nº 012/2019, no valor de principal de R\$ 22.420.724,87, datada de 25/10/2019 em favor de Banco Fator S/A, inscrita no CNPJ sob nº 33.644.196/0001-06 (“Condição Suspensiva” e “Ônus Existentes”). Caso a baixa dos Ônus Existente não seja realizada, poderá gerar impactos adversos para os Titulares do CRI em relação a esta garantia.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI na data de integralização, e (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Na ocorrência da Amortização Extraordinária Compulsória da CCB ou do Pagamento Antecipado Facultativo da CCB, os recursos decorrentes destes pagamentos serão imputados pela Securitizadora na Amortização Extraordinária dos CRI ou no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à possibilidade de descumprimento de obrigação não pecuniária da Devedora

A Devedora se obrigou, nos termos da cláusula 2.6 da CCB, a adquirir da Mirante a totalidade das ações que esta detém na SPE Reserva conforme prazo ali estabelecido. O descumprimento da referida obrigação pode acarretar o vencimento antecipado da dívida representada pela CCB e, conseqüentemente, a liquidação antecipada dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. **Informações:** Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, no prazo

máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Emissora da referida solicitação.

18.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão válidas e eficazes 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. Indivisibilidade: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores 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.

18.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

18.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

18.7. Alteração dos Documentos da Operação: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 ou dos demais (auto)reguladores, inclusive quando decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** quando tais alterações a quaisquer dos Documentos

da Operação já estiverem expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações: As correspondências entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (i) correio com aviso de recebimento; (ii) carta protocolada, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo; ou, ainda (iii) correio eletrônico (e-mail):

Para a Emissora

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01

CEP 04532-001 São Paulo – SP

At.: Vinicius Stopa

Telefone: 4115-8700

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar - Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

19.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com Aviso de Recebimento, nos endereços mencionados neste Termo. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão comunicar ao outro a mudança de seu endereço.

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

Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

20.3 Assinatura Digital ou Eletrônica: As Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874/2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto n.º 10.278/2020, conforme aplicável, e, ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação, exceto se outra forma for exigida para atos perante terceiros, em especial cartórios de registro e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar da data da exigência. A assinatura de mais de uma via deste instrumento, com o mesmo teor, e/ou a sua reprodução terão o mesmo e um só efeito.

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

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 22 de dezembro de 2021 entre a Travessia Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Diretor Presidente

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 22 de dezembro de 2021 entre a Travessia Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Por: Vitória Guimarães Havir

Procurador

CPF: 409.470.118-46

Por: Tatiana Scarparo Araújo

Procurador

CPF: 396.270.368-38

Testemunhas:

1. _____

Nome: Ducilene Gomes da Silva do Nascimento

CPF: 166.127.438-24

2. _____

Nome: Luis Philipe Camano Passos

CPF: 345.394.968-40

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

Nº de ordem	Data de Aniversário	Data de Pagamento CCB	Data de Pagamento CRI	Pagamento de Juros	Taxa de Amortização (Tai)
1	20/01/2022	20/01/2022	24/01/2022	Sim	-
2	20/02/2022	21/02/2022	23/02/2022	Sim	-
3	20/03/2022	21/03/2022	23/03/2022	Sim	-
4	20/04/2022	20/04/2022	25/04/2022	Sim	-
5	20/05/2022	20/05/2022	24/05/2022	Sim	-
6	20/06/2022	20/06/2022	22/06/2022	Sim	-
7	20/07/2022	20/07/2022	22/07/2022	Sim	-
8	20/08/2022	22/08/2022	24/08/2022	Sim	-
9	20/09/2022	20/09/2022	22/09/2022	Sim	-
10	20/10/2022	20/10/2022	24/10/2022	Sim	-
11	20/11/2022	21/11/2022	23/11/2022	Sim	-
12	20/12/2022	20/12/2022	22/12/2022	Sim	-
13	20/01/2023	20/01/2023	24/01/2023	Sim	-
14	20/02/2023	22/02/2023	24/02/2023	Sim	-
15	20/03/2023	20/03/2023	22/03/2023	Sim	-
16	20/04/2023	20/04/2023	25/04/2023	Sim	-
17	20/05/2023	22/05/2023	24/05/2023	Sim	-
18	20/06/2023	20/06/2023	22/06/2023	Sim	-
19	20/07/2023	20/07/2023	24/07/2023	Sim	-
20	20/08/2023	21/08/2023	23/08/2023	Sim	-
21	20/09/2023	20/09/2023	22/09/2023	Sim	-
22	20/10/2023	20/10/2023	24/10/2023	Sim	-
23	20/11/2023	20/11/2023	22/11/2023	Sim	-
24	20/12/2023	20/12/2023	22/12/2023	Sim	-
25	20/01/2024	22/01/2024	24/01/2024	Sim	0,5528%
26	20/02/2024	20/02/2024	22/02/2024	Sim	1,1345%
27	20/03/2024	20/03/2024	22/03/2024	Sim	1,0532%
28	20/04/2024	22/04/2024	24/04/2024	Sim	1,2802%
29	20/05/2024	20/05/2024	22/05/2024	Sim	1,4123%
30	20/06/2024	20/06/2024	24/06/2024	Sim	1,4072%
31	20/07/2024	22/07/2024	24/07/2024	Sim	1,6911%
32	20/08/2024	20/08/2024	22/08/2024	Sim	1,5221%
33	20/09/2024	20/09/2024	24/09/2024	Sim	1,4321%
34	20/10/2024	21/10/2024	23/10/2024	Sim	1,6798%
35	20/11/2024	20/11/2024	22/11/2024	Sim	1,7621%
36	20/12/2024	20/12/2024	24/12/2024	Sim	1,6594%
37	20/01/2025	20/01/2025	22/01/2025	Sim	6,6258%
38	20/02/2025	20/02/2025	24/02/2025	Sim	5,4473%
39	20/03/2025	20/03/2025	24/03/2025	Sim	5,2775%
40	20/04/2025	22/04/2025	24/04/2025	Sim	6,0501%

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Vitoria Guimaraes Havir, Pedro Henrique Feres, Tatiana Scarparo Araujo, Luis Philippe Camano Passos, Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa, Ducilene Gomes Da Silva Do Nascimento e Jose Ricardo Pinheiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 75A3-180E-37E6-618B.

41	20/05/2025	20/05/2025	22/05/2025	Sim	6,1647%
42	20/06/2025	20/06/2025	24/06/2025	Sim	5,5997%
43	20/07/2025	21/07/2025	23/07/2025	Sim	6,3288%
44	20/08/2025	20/08/2025	22/08/2025	Sim	6,4939%
45	20/09/2025	22/09/2025	24/09/2025	Sim	5,2727%
46	20/10/2025	20/10/2025	22/10/2025	Sim	5,7763%
47	20/11/2025	20/11/2025	24/11/2025	Sim	5,5418%
48	20/12/2025	22/12/2025	24/12/2025	Sim	4,5559%
49	20/01/2026	20/01/2026	22/01/2026	Sim	6,0202%
50	20/02/2026	20/02/2026	24/02/2026	Sim	6,5481%
51	20/03/2026	20/03/2026	24/03/2026	Sim	6,1334%
52	20/04/2026	20/04/2026	23/04/2026	Sim	7,1159%
53	20/05/2026	20/05/2026	22/05/2026	Sim	7,4715%
54	20/06/2026	22/06/2026	24/06/2026	Sim	7,0598%
55	20/07/2026	20/07/2026	22/07/2026	Sim	8,2182%
56	20/08/2026	20/08/2026	24/08/2026	Sim	8,6887%
57	20/09/2026	21/09/2026	23/09/2026	Sim	7,0291%
58	20/10/2026	20/10/2026	22/10/2026	Sim	7,9185%
59	20/11/2026	20/11/2026	24/11/2026	Sim	7,8500%
60	20/12/2026	21/12/2026	23/12/2026	Sim	6,6552%
61	20/01/2027	20/01/2027	22/01/2027	Sim	7,3222%
62	20/02/2027	22/02/2027	24/02/2027	Sim	7,3783%
63	20/03/2027	22/03/2027	24/03/2027	Sim	6,7716%
64	20/04/2027	20/04/2027	23/04/2027	Sim	7,7316%
65	20/05/2027	20/05/2027	24/05/2027	Sim	7,9199%
66	20/06/2027	21/06/2027	23/06/2027	Sim	7,2340%
67	20/07/2027	20/07/2027	22/07/2027	Sim	8,1462%
68	20/08/2027	20/08/2027	24/08/2027	Sim	8,2359%
69	20/09/2027	20/09/2027	22/09/2027	Sim	7,3725%
70	20/10/2027	20/10/2027	22/10/2027	Sim	8,1443%
71	20/11/2027	22/11/2027	24/11/2027	Sim	8,0092%
72	20/12/2027	20/12/2027	22/12/2027	Sim	6,5115%
73	20/01/2028	20/01/2028	24/01/2028	Sim	7,2630%
74	20/02/2028	21/02/2028	23/02/2028	Sim	6,7061%
75	20/03/2028	20/03/2028	22/03/2028	Sim	6,5904%
76	20/04/2028	20/04/2028	25/04/2028	Sim	7,9750%
77	20/05/2028	22/05/2028	24/05/2028	Sim	8,7965%
78	20/06/2028	20/06/2028	22/06/2028	Sim	8,9597%
79	20/07/2028	20/07/2028	24/07/2028	Sim	10,9053%
80	20/08/2028	21/08/2028	23/08/2028	Sim	12,4203%
81	20/09/2028	20/09/2028	22/09/2028	Sim	9,9584%
82	20/10/2028	20/10/2028	24/10/2028	Sim	11,7738%
83	20/11/2028	20/11/2028	22/11/2028	Sim	12,5421%
84	20/12/2028	20/12/2028	22/12/2028	Sim	10,9712%
85	20/01/2029	22/01/2029	24/01/2029	Sim	13,9525%

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Vitoria Guimaraes Havir, Pedro Henrique Feres, Tatiana Scarparo Araujo, Luis Philippe Camano Passos, Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa, Ducilene Gomes Da Silva Do Nascimento e Jose Ricardo Pinheiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 75A3-180E-37E6-618B.

86	20/02/2029	20/02/2029	22/02/2029	Sim	16,5011%
87	20/03/2029	20/03/2029	22/03/2029	Sim	16,5780%
88	20/04/2029	20/04/2029	24/04/2029	Sim	19,8500%
89	20/05/2029	21/05/2029	23/05/2029	Sim	22,3466%
90	20/06/2029	20/06/2029	22/06/2029	Sim	23,2275%
91	20/07/2029	20/07/2029	24/07/2029	Sim	29,0788%
92	20/08/2029	20/08/2029	22/08/2029	Sim	34,9018%
93	20/09/2029	20/09/2029	24/09/2029	Sim	39,3713%
94	20/10/2029	22/10/2029	24/10/2029	Sim	56,6029%
95	20/11/2029	20/11/2029	22/11/2029	Sim	93,0649%
96	20/12/2029	20/12/2029	24/12/2029	Sim	100,0000%

ANEXO II
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e Fidejussória, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário integral, em série única, representativa dos Créditos Imobiliários, no valor nominal total de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("CCI"), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via original e assinada da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*", celebrado em 22 de dezembro de 2021, entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), tendo sido, conforme o Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa e seus acessórios e garantias, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Ainda, declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931, e que o Termo de Securitização está registrado nesta Instituição Custodiante, na forma do parágrafo único do Artigo 23 da Lei 10.931.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Custodiante

Por: Vitória Guimarães Havir

Procurador

CPF: 409.470.118-46

Por: Tatiana Scarparo Araújo

Procurador

CPF: 396.270.368-38

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, 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 pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Diretor Presidente

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88,, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da emissão objeto de oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Por: Vitória Guimarães Havir

Procurador

CPF: 409.470.118-46

Por: Tatiana Scarparo Araújo

Procurador

CPF: 396.270.368-38

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME 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, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da 95ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Coordenador Líder

Por: Pedro Henrique Feres

CPF: 317.478.958-30

Por: José Ricardo Pinheiro

CPF: 153.095.018-00

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-02

Cidade / Estado: São Paulo/ SP

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza

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

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 95ª

Emissor: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64,

Quantidade:

Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 22 de dezembro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: Ana Eugenia de Jesus Souza

Diretora

CPF: 009.635.843-24

Por: Tatiana Scarparo Araújo

Procurador

CPF: 396.270.368-38

ANEXO VII

**RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA E DE SUAS PARTES RELACIONADAS EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO
ATUA COMO TAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA E DE SUAS PARTES RELACIONADAS EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO TAL

Nos termos do Artigo 6º, §2º, da Resolução CVM nº 17/2021, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	17I0163199	14.500.000,00	14.500	IPCA + 8,05 %	1	4	15/09/2017	20/09/2023	HL FARIA LIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18G0818928	8.919.000,00	8.919	IPCA + 8,00 %	1	5	13/07/2018	20/01/2027	LOTE 5	Adimplente	Subordinação, Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18G0818929	3.822.000,00	3.822	IPCA + 15,39 %	1	6	13/07/2018	20/07/2029	LOTE 5	Adimplente	Aval, Subordinação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18L1208617	12.448.000,00	12.448	IPCA + 8,00 %	1	7	20/12/2018	20/02/2028	FITTING	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18L1209097	5.335.000,00	5.335	IPCA + 24,50 %	1	8	17/12/2018	20/07/2028	FITTING	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19E0968002	15.650.000,00	15.650	CDI + 9,00 %	1	9	31/05/2019	10/01/2024	CBA FMU	Inadimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19G0835159	19.000.000,00	19.000	IPCA + 8,50 %	1	10	31/07/2019	10/08/2023	LIFTPLAN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19G0835160	9.500.000,00	9.500	IPCA + 15,00 %	1	11	31/07/2019	10/08/2023	LIFTPLAN	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19I0755306	19.355.000,00	19.355	IPCA + 10,00 %	1	12	30/09/2019	20/01/2022	MZM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19I0737673	8.295.000,00	8.295	IPCA + 18,00 %	1	13	30/09/2019	20/07/2023	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0899539	44.621.000,00	44.621	IPCA + 6,00 %	1	30	16/12/2019	15/01/2036	CANOPUS TRV	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0989477	13.193.000,00	13.193	IGPM + 12,50 %	1	26	30/12/2019	18/12/2029	LOTELA R	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas

CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA020000 03	15.000.000,00	15.000	CDI + 3,00 %	2	1	20/01/2020	22/01/2024	RIO BRANCO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA020000 04	5.000.000,00	5.000	CDI + 3,00 %	2	2	20/01/2020	20/01/2025	RIO BRANCO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0989686	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	28	30/12/2019	18/08/2033	NOVA SOUSA	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0139730	47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00 %	1	33	09/03/2020	15/01/2036	CANOP US TRV II	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0139788	47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00 %	1	34	09/03/2020	15/01/2036	CANOP US TRV III	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A104465 9	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	29	31/01/2020	18/02/2030	IMOGUI A	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A104464 3	8.000.000,00	8.000	IGPM + 13,49 %	1	27	20/01/2020	18/07/2032	NABILE QUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0937316	10.000.000,00	10.000	IGPM + 6,00 %	1	35	12/03/2020	12/03/2025	BZLOG	Adimplente	Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20F0704753	233.000.000,00	233.000	CDI + 3,25 %	1	36	22/06/2020	27/03/2023	AVM	Adimplente	Fundo

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H077548 4	40.000.000,00	40.000	IPCA + 11,68 %	1	31	25/08/2020	18/02/2031	ATMOSF ERA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20I0784087	14.500.000,00	14.500	IPCA + 12,00 %	1	37	22/09/2020	10/09/2024	PATIO LUSITAN IA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0545879	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	40	02/10/2020	16/09/2035	ITUPEV A	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0546570	8.000.000,00	8.000	IPCA + 23,75 %	1	41	02/10/2020	16/09/2035	ITUPEV A	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0794379	23.336.000,00	23.336	IGPM + 12,10 %	1	43	06/10/2020	18/07/2035	LOTELA R II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H087460 0	21.912.000,00	21.912	IGPM + 11,30 %	38	1	22/10/2020	18/04/2033	MANTIQ UEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0909894	44.440.000,00	44.440	IPCA + 6,00 %	1	44	30/10/2020	10/01/2036	CANOPUS IV	Adimplente	Fundo, Fiança
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003 PT	84.000.000,00	84.000.000	CDI + 5,00 %	4	1	16/11/2020	16/05/2026	BELASEMENTES	Adimplente	
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003 PU	21.000.000,00	21.000	CDI	4	2	16/11/2020	16/05/2026	BELASEMENTES	Adimplente	
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20K0779277	38.000.000,00	38.000	IGPM + 11,00 %	1	42	18/11/2020	18/05/2033	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21A0859460	13.000.000,00	13.000	IPCA + 15,00 %	1	45	26/01/2021	10/08/2023	LIFTPLAN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21B0756405	60.000.000,00	60.000	IPCA + 9,30 %	1	48	19/02/2021	19/02/2031	SERPASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21C0789502	50.000.000,00	50.000	IPCA + 12,00 %	1	49	18/03/2021	18/04/2024	VICTORIA BRASIL	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21C0818353	7.592.000,00	7.592	IPCA + 13,10 %	1	46	29/03/2021	18/07/2034	LAGODASCOLINAS	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21D0736598	80.425.000,00	80.425	IPCA + 12,15 %	1	47	19/04/2021	12/11/2034	VANVER A	Adimplente	Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21E0665350	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,00 %	1	50	19/05/2021	24/04/2026	SOLFAR MA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21E0823289	22.605.000,00	22.605	IPCA + 13,49 %	1	56	28/05/2021	18/05/2036	NABILE QUE II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0210013E	18.000.000,00	18.000	CDI + 8,00 %	9	1	28/05/2021	20/05/2024	AGROFI TO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02100193	35.000.000,00	3.500	CDI + 3,50 %	6	1	18/06/2021	22/06/2026	RIO BRANCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02100194	15.000.000,00	1.500	CDI + 3,00 %	6	2	18/06/2021	22/06/2026	RIO BRANCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0210013H	10.500.000,00	10.500	CDI + 9,69 %	9	2	28/05/2021	20/05/2024	AGROFI TO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.		12.000.000,00	12.000	CDI + 1,00 %	9	3	28/05/2021	20/05/2024	AGROFI TO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21F1147735	28.865.000,00	28.865	IPCA + 10,00 %	1	65	30/06/2021	18/11/2035	BARREIR AS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H086284 5	31.048.000,00	31.048	IPCA + 6,50 %	1	82	20/08/2021	22/08/2035	RENDA URBAN A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H086563 1	22.052.000,00	22.052	IPCA + 6,50 %	1	83	20/10/2021	22/08/2035	RENDA URBAN A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H100399 8	25.000.000,00	25.000	IPCA + 13,00 %	1	68	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H100430 1	25.000.000,00	25.000	IPCA + 16,40 %	1	69	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H100597 7	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	70	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H100600 6	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	71	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H100773 5	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	72	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H100783 1	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	73	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H100784 4	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	74	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H100785 8	18.000.000,00	18.000	IPCA + 14,70 %	1	75	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação, Fundo

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H107966 5	20.000.000,00	20.000	CDI + 6,00 %	1	57	25/08/2021	20/08/2026	ECHER	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H107966 6	30.000.000,00	30.000	IPCA + 8,50 %	1	58	25/08/2021	22/03/2027	ECHER	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H108843 8	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,25 %	1	84	27/08/2021	18/09/2024	NILO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H108911 0	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,15 %	1	85	27/08/2021	18/09/2024	NILO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21J0843528	28.640.000,00	28.640	IPCA + 5,35 %	1	51	15/10/2021	15/03/2023	EZTEC	Adimplente	Fundo

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21J0989122	31.100.000,00	31.100	IPCA + 11,35 %	1	54	22/10/2021	18/02/2028	BRAVA MUNDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0002027	62.666.000,00	62.666	IPCA + 11,35 %	1	86	03/11/2021	20/04/2034	LAGOA QUENTE	Adimplente	Alienação Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Coobrigação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0002028	39.695.000,00	39.695	IPCA + 11,35 %	1	87	03/11/2021	20/04/2034	LAGOA QUENTE	Adimplente	Alienação Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0591458	56.000.000,00	56.000	IGPM + 11,00 %	1	92	09/11/2021	19/10/2030	GUESTIER II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA021004 NO	13.000.000,00	13.000	CDI + 6,50 %	12	1	11/11/2021	17/10/2024	SYAGRI	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA021004 NR	2.000.000,00	2.000	CDI + 1,00 %	12	2	11/11/2021	17/10/2024	SYAGRI	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança

CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA021004 NR	5.000.000,00	5.000	CDI + 9,00 %	12	3	11/11/2021	17/10/2024	SYAGRI	Adimplente	Aval, Coobrigação, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21L0695831	19.040.000,00	19.040	IPCA + 7,50 %	1	91	15/12/2021	19/02/2030	GENIAL ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21L0848411	22.000.000,00	22.000	IPCA + 10,00 %	1	93	15/12/2021	20/01/2025	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO11	6.000.000,00	6.000	CDI + 8,75 %	1	1	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDO O	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO21	4.000.000,00	4.000	CDI + 18,00 %	1	2	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDO O	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS		4.000.000,00	4.000	Não há	1	3	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDO O	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO41	6.000.000,00	6.000	Não há	1	4	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDO O	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	SSCF12	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,00 %	2	1	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACI L	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	SSCF22	19.000.000,00	19.000	IPCA + 12,30 %	2	2	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACI L	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	SSCF32	7.000.000,00	7.000	IPCA + 15,00 %	2	3	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACI L	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA		4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,00 %	2	4	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACI L	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A	SSSC11	6.000.000,00	6.000	CDI + 12,00 %	1	1	25/06/2020	25/04/2023	SUPERSI M	Adimplente	
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A		4.000.000,00	4.000	CDI + 12,00 %	1	2	25/06/2020	25/04/2023	SUPERSI M	Adimplente	

DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A	SSSC12	18.600.000,00	18.600	CDI + 11,33 %	2	1	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSI M II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A	SSSC22	6.200.000,00	6.200	CDI + 12,00 %	2	2	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSI M II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A		6.200.000,00	6.200	CDI + 12,00 %	2	3	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSI M II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA11	700.000.000,00	700.000	CDI + 1,50 %	1	1	05/12/2017	20/12/2021	TRAVES SIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA21	299.900.000,00	299.900	CDI + 5,00 %	1	2	05/12/2017	20/12/2021	TRAVES SIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	TRVA12	100.000.000,00	100.000	Não há	2	ÚNICA	26/06/2020	26/06/2030	NPL BRASIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	TSCF11	83.000.000,00	83.000	CDI + 6,00 %	1	1	18/12/2017	19/10/2020	MERCA NTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	TSCF21	17.000.000,00	17.000	CDI + 23,91 %	1	2	18/12/2017	18/10/2021	MERCA NTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	TVSA11	50.000.000,00	50.000	Não há	1	ÚNICA	12/11/2018	12/11/2023	FERRAT UM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	TVSA12	10.000.000,00	10.000	Não há	2	1	07/06/2021	20/05/2026	FERRAT UM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	TVSA22	15.000.000,00	15.000	Não há	2	2	07/06/2021	20/05/2026	FERRAT UM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	TVSA32	35.000.000,00	35.000	CDI + 9,00 %	2	3	07/06/2021	20/05/2026	FERRAT UM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	TVIV11	33.350.000,00	33.350	CDI + 5,50 %	1	1	26/11/2018	26/11/2022	CREDZ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	TVIV21	16.650.000,00	16.650	CDI + 7,00 %	1	2	26/11/2018	26/05/2023	CREDZ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.		50.000.000,00	50.000. 000	150000%	1	ÚNICA	20/11/2018	20/10/2022	CARUAN A	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.		12.000.000,00	12.000	200000%	2	1	23/11/2019	24/12/2024	POBRE JUAN	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	TVSV22	4.000.000,00	4.000	200000%	2	2	23/11/2019	23/11/2022	POBRE JUAN	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.	TVSE11	332.000.000,00	332.000	Não há	1	ÚNICA	28/03/2020	28/03/2030	NPL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.	TVSE12	500.000.000,00	500.000	Não há	2	ÚNICA	30/06/2020	30/06/2030	NPL II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IX S.A.	TRIX11	70.185.000,00	70.185.000	CDI + 4,03 %	1	ÚNICA	27/07/2020	17/07/2024	PRAVAL ER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF11	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00 %	1	1	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF21	26.000.000,00	26.000	CDI + 13,00 %	1	2	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	TVCF31	4.000.000,00	4.000	CDI + 13,00 %	1	3	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS X SA	TVSX11	500.000.000,00	500.000	Não há	1	ÚNICA	25/09/2020	25/09/2030	BTG III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.	TVSC11	9.975.000,00	9.975	200000%	1	1	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGER Y	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.	TVSC21	9.975.000,00	9.975	470000%	1	2	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGER Y	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.		50.000,00	50	Não há	1	3	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGER Y	Adimplente	
DEB	MPT 18 SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	TMPT11	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00 %	1	1	30/10/2020	20/11/2025	PAKETA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	MPT 18 SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	TMPT21	30.000.000,00	30.000	CDI + 13,00 %	1	2	30/10/2020	20/11/2025	PAKETA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

ANEXO VIII
CRONOGRAMA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

I. CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Lista dos Empreendimentos

Empreendimento	Endereço Completo	Matrícula	RGI	Proprietário	Uso dos Recursos	% dos Destinatários
Jardim Reserva Itanhangá Fase 1	Rodovia Engenheiro Paulo de Tarso, s/n - Bairro Morro Torto - Indaiatuba/SP	atuais 46.653, 25.958, 25.957, 36.076, 25.966 e 25.967, matrículas em fase de retificação e unificação	Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba	Mirante Administradora de Bens Ltda.	R\$ 50.000.000,00	47,61%
Jardim Reserva Itanhangá Fase 2	Rodovia Engenheiro Paulo de Tarso, s/n - Bairro Morro Torto - Indaiatuba/SP	20.001, 85.988, 63.203, 8.410, 967, 34.826, 25.229, 36.008, 18.687, 41.555, 21.966, 13.459, 13.460, 13.461, 13.462, 13.464, 13.465, 13.466, 13.467, 13.468, 23.991, 24.562, 29.118, 40.623, 56.644, 66.257, 25.492, 25.234, 34.189 e 40.622	Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba	Mirante Administradora de Bens Ltda.	R\$ 30.000.000,00	28,57%
Jardim Reserva Itanhangá Fase 3	Rodovia Engenheiro Paulo de Tarso, s/n - Bairro Morro Torto - Indaiatuba/SP	58.576, 52.205, 8.761 e 111.426 (antiga 86.481)	Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba	Mirante Administradora de Bens Ltda.	R\$ 15.000.000,00	14,28%
Área de 41.618,10 m ²	Gleba 6 destacada do Sítio São João, Bairro Morro Torto - Indaiatuba/SP	25.962	Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba	Mirante Administradora de Bens Ltda.	R\$ 5.000.000,00	4,77%
Área de Aproximadamente 40mil m ²	Gleba A3 - Bairro Tombadouro, Indaiatuba/SP	70.068	Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba	Mirante Administradora de Bens Ltda.	R\$ 5.000.000,00	4,77%
Total					R\$ 105.000.000,00	100,00%

Cronograma de Aplicação de Recursos

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Vitoria Guimaraes Havir, Pedro Henrique Feres, Tatiana Scarparo Araujo, Luis Philippe Camano Passos, Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa, Ducilene Gomes Da Silva Do Nascimento e Jose Ricardo Pinheiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 75A3-180E-37E6-618B.

	Jardim Reserva Itanhangá Fase 1	Jardim Reserva Itanhangá Fase 2	Jardim Reserva Itanhangá Fase 3	Área de Aproximadamente 46 mil m ²	Área de Aproximadamente 40 mil m ²	Total
1o Semestre/22	-	-	-	-	-	-
2o Semestre/22	R\$ 7.500.000,00	-	-	-	-	R\$ 7.500.000,00
1o Semestre/23	R\$ 12.500.000,00	-	-	-	-	R\$ 12.500.000,00
2o Semestre/23	R\$ 12.500.000,00	-	-	-	-	R\$ 12.500.000,00
1o Semestre/24	R\$ 17.500.000,00	-	-	-	-	R\$ 17.500.000,00
2o Semestre/24	-	-	-	-	-	-
1o Semestre/25	-	-	-	-	-	-
2o Semestre/25	-	R\$ 4.500.000,00	-	-	-	R\$ 4.500.000,00
1o Semestre/26	-	R\$ 7.500.000,00	-	-	-	R\$ 7.500.000,00
2o Semestre/26	-	R\$ 7.500.000,00	-	-	-	R\$ 7.500.000,00
1o Semestre/27	-	R\$ 10.500.000,00	-	-	-	R\$ 10.500.000,00
2o Semestre/27	-	-	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 5.100.000,00
1o Semestre/28	-	-	R\$ 3.500.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 6.000.000,00
2o Semestre/28	-	-	R\$ 3.500.000,00	R\$ 1,250.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 6.000.000,00
1o Semestre/29	-	-	R\$ 5.400.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 7.900.000,00
2o Semestre/29	-	-	-	-	-	-
Total	R\$ 50.000.000,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 15.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 105.000.000,00

ANEXO X
IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CCI)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO XI
CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de dezembro de 2021.
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 26.609.050/0001-64		
Endereço: Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01		
CEP 04532-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar - Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: NNP PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA		
CNPJ: 27.052.135/0001-57		
Endereço: Avenida das Nações Unidas, 8.501 – 17º andar – Eldorado Business Tower – Pinheiros		
CEP: 05425-070	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia fidejussória, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada pela Emissora, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 41501028-4, no valor de até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), emitida pela Devedora em 22 de dezembro de 2021 (“Data de Emissão”), em favor

da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor Original" ou "CHP"), nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("CCB" ou "Cédula"). A CCB, incluindo a totalidade dos Créditos Imobiliários e o direito ao Aval, foi cedida e transferida pela CHP à Emissora por meio da celebração, nesta data, do Contrato de Cessão.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: Até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI: R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Jardim Reserva Itanhangá, no imóvel objeto da matrícula imobiliária resultante da unificação das matrículas nº 46.563, 25.958, 25.957, 36.076 (parte), 25.966 e 25.967 (parte), todas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, Estado de São Paulo, com área de aproximadamente 312.000,00 m2 (trezentos e doze mil metros quadrados) ("Empreendimento Alvo") e ainda de outros empreendimentos que estão/serão desenvolvidos em parceria com sociedades do mesmo grupo societário da Mirante, "Empreendimentos em Desenvolvimento").

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	22 de dezembro de 2021;
Data de Vencimento Final:	20 de dezembro de 2029;
Prazo Total:	96 (noventa e seis) meses, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal:	R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IPCA Mensal, conforme previsto na Cédula;
Juros Remuneratórios:	9% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, conforme previsto na Cédula; Alcançadas as condições especiais previstas no item 3.4 e respectivos subitens do corpo da Cédula (" <u>Condições Especiais</u> "), o saldo do Valor de Principal Atualizado passará a ser acrescido de juros remuneratórios a uma taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano

	base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir da data em que forem alcançadas as Condições Especiais, cujo cálculo está previsto no item 3.4. e respectivos subitens do corpo da Cédula.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos da Cédula, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Cédula.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensalmente, a partir de 20 de janeiro de 2022, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensalmente, a partir de 22 de janeiro de 2024, inclusive;
Garantias:	O Aval prestado pelos Avalistas, conforme previsto na Cédula, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Contrato de Cessão), o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão), a Alienação Fiduciária das Ações e o Penhor das ações da SPE Reserva.
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos na própria Cédula.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/75A3-180E-37E6-618B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 75A3-180E-37E6-618B



Hash do Documento

DEDE38D514D3F71E3CAE88230E0CA2A31A9FA4E4045B297F9DC787C8BDE68179

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/12/2021 é(são) :

- Ana Eugenia de Jesus Souza (Signatário) - 009.635.843-24 em 27/12/2021 14:59 UTC-03:00
Nome no certificado: Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga
Tipo: Certificado Digital
- Vitória Guimarães Havir (Signatário) - 409.470.118-46 em 27/12/2021 14:38 UTC-03:00
Nome no certificado: Vitoria Guimaraes Havir
Tipo: Certificado Digital
- Pedro Henrique Feres (Signatário) - 317.478.958-30 em 27/12/2021 13:50 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Tatiana Scarparo Araújo (Signatário) - 396.270.368-38 em 27/12/2021 13:16 UTC-03:00
Nome no certificado: Tatiana Scarparo Araujo
Tipo: Certificado Digital
- Luis Philippe Camano Passos (Testemunha) - 345.394.968-40 em 27/12/2021 13:05 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa (Signatário) - 218.718.568-09 em 27/12/2021 12:55 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Ducilene Gomes da Silva do Nascimento (Testemunha) - 166.127.438-24 em 27/12/2021 12:45 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- José Ricardo Pinheiro (Signatário) - 153.095.018-00 em

27/12/2021 12:44 UTC-03:00

Nome no certificado: Jose Ricardo Pinheiro

Tipo: Certificado Digital

