DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

50ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

São Paulo, 21 de maio de 2021.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 1, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM 17 ("Agente Fiduciário")

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 50ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, a Instrução CVM 476 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

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

"Agente de Obras"	O **CTE – CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICACOES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pascoal Pais, nº 525, 13º andar, Vila Cordeiro, CEP 04581-060, inscrita no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

"Ajuste no Preço de Aquisição"	Significa o reajuste do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, calculado nos termos da Cláusula 2.7 abaixo.
"Alienação Fiduciária de Imóvel"	A alienação fiduciária do Imóvel, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral"	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula 11 deste Termo;
"Banco Liquidante"	significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira constituída sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Praça Alfredo Egydio De Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
"**Carta de Fiança**"	A "*Carta de Fiança nº 123015-6*", emitida pelo Fiador, no âmbito do Contrato de Fiança, em favor da Securitizadora.
"CBRE"	A **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.**, sociedade limita, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85;
"CCI"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI;
"Cedente"	A **MILAMARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Rua João Antonio Stamato, nº 394-B, Vila Major Cícero de Carvalho, CEP 14702-032, inscrita no CNPJ sob o nº 18.364.108/0001-29;
"CETIP21"	A CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários;
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e atualmente em vigor;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

"Código Tributário Nacional"	A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada e atualmente em vigor;
"COFINS"	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
"Condições Precedentes"	As condições precedentes para pagamento do Preço de Aquisição, observadas as disposições da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;
"Condições Resolutivas"	Significa a ocorrência dos seguintes eventos, em conjunto: **(a)** seja concluída a auditoria jurídica do imóvel objeto da matrícula nº 43.721 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, bem como a incorporação do referido imóvel ao Imóvel, sem apontamentos que tragam qualquer prejuízo às Garantias, obrigatoriamente até a conclusão das Obras; **(b)** obtenção do aceite pela Devedora em relação à conclusão das Obras; **(c)** fornecimento de laudo de avaliação emitido pela CBRE, atestando que o saldo devedor dos CRI corresponde a, no máximo, 70% (setenta por cento) do valor do Imóvel ("Laudo de Avaliação"); **(d)** fornecimento, pelo Agente de Obras, contratado para mediação das Obras, atestado de conclusão das Obras; e **(e)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) seja devidamente registrado em favor dos Titulares de CRI no competente cartório de registro de imóveis, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente nº 31993-0, agência 8499, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI serão recebidos;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

"Conta da Cedente"	A conta corrente nº 8181-7, agência 1492-3, do Banco Bradesco S.A. de titularidade da Cedente;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" firmado entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, o Fiador, na qualidade de fiduciário, e a Devedora em 21 de maio de 2021;
"Contrato de Cessão"	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" firmado, nesta data, entre a Cedente, a Devedora e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora;
"Contrato de Fiança"	O "*Contrato de Prestação de Fiança nº 123015-6*", celebrado entre o Fiador, a Devedora, na qualidade de contratante, e a Cedente, na qualidade de afiançada, em 21 de maio de 2021;
"Contrato de Locação"	O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico de Bem Imóvel Precedido de Construção*", celebrado em 21 de maio de 2021 entre a Cedente e a Devedora;
"Contratos de Garantia"	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e a Carta de Fiança.
"Coobrigação"	Além de responder pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Securitizadora, nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá perante a Securitizadora pela solvência em relação aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação, assumindo a qualidade de

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação da Devedora disposta no Contrato de Locação e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, multas indenizatórias e quaisquer valores devidos no âmbito dos CRI;
"Coordenador Líder"	O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000 na condição de instituição intermediária líder da Oferta Restrita;
"Créditos Imobiliários"	Os créditos imobiliários representados pela CCI, decorrentes da totalidade do valor de aluguel descrito no Contrato de Locação, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Devedora em decorrência da locação do Imóvel, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados à Cedente em razão de sua titularidade sobre o Imóvel, e todos os demais encargos e direitos previstos no Contrato de Locação, devidos pela Devedora à Cedente;
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª série da 1ª emissão da Emissora, lastreados na CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514;
"CRI em Circulação	Para fins de constituição de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora, da Cedente ou da Devedora, bem como aqueles de titularidade de pessoas ou empresas ligadas à Emissora, a

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	Cedente e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia Geral;
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão dos CRI"	19 de maio de 2021;
"Data de Vencimento dos CRI"	24 de abril de 2026;
"Datas de Pagamento do CRI"	São as datas de pagamento da remuneração e amortização dos CRI, as quais estão elencadas na tabela constante do ANEXO I deste Termo;
"Devedora"	A **SOLFARMA COMÉRCIO DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Belmiro Dias Baptista, nº 778, Distrito Industrial I, CEP 14711-130, inscrita no CNPJ sob o nº 46.054.219/0001-74, devedora dos Créditos Imobiliários;
"Dia Útil"	Para os fins deste Contrato, o termo "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da	Em conjunto, **(i)** o Contrato de Cessão; **(ii)** a Escritura de

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Operação”	Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** este Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Locação; **(vii)** o Contrato de Distribuição; e **(vii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta Restrita;
“Emissão”	A presente 50ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
“Escritura de Emissão de CCI	O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, firmado nesta data, pela Cedente, nomeando a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários;
“Escriturador dos CRI”	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
“**Eventos de Recompra Compulsória”**	As hipóteses em que a Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória mediante o pagamento do Valor de Recompra, se assim deliberado em Assembleia Geral;
“Evento de Multa Indenizatória”	Qualquer evento que, uma vez exigível a Recompra Compulsória, impeçam sua realização pela Cedente;
“Fiança”	A garantia fidejussória na forma de fiança, prestada pelo Fiador nos termos da Carta de Fiança e observadas as condições do Contrato de Cessão;
“Fiador”	O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000;
"Fundo de Despesas Recorrentes"	Um fundo de liquidez, destinado ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, na Conta Centralizadora, por meio de retenção, por conta e ordem da Cedente, de parte dos recursos decorrentes do Preço de Aquisição no montante equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais);
"Fundo de Obras"	Um fundo de liquidez, destinado às Obras, na Conta Centralizadora, por meio de retenção, por conta e ordem da Cedente, de parte dos recursos decorrentes do Preço de Aquisição no montante equivalente a R$ 24.130.000,00 (vinte e quatro milhões e cento e trinta mil reais), que deverá ser mantido até a efetiva conclusão das Obras e a ocorrência das Condições Resolutivas, observada a mecânica de liberação prevista na cláusula 2.9 do Contrato de Cessão;
"Fundo de Reserva"	O Fundo de Reserva, constituído na Conta Centralizadora, por meio de retenção de parte do pagamento do Preço de Aquisição, por conta e ordem da Cedente;
"Garantias"	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança, a Coobrigação, o Fundo de Reserva, o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado;
"Imóvel"	O imóvel localizado na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Rodovia Armando de Sales Oliveira, km 398, conforme devidamente descrito na matrícula registrada sob o nº 23.217 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, o qual é objeto **(i)** de locação para a Devedora por meio do Contrato de Locação; **(ii)** da Alienação Fiduciária de Imóvel;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

"Instituição Custodiante"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme acima qualificada;
"IOF/Câmbio"	O Imposto sobre Operações de Câmbio;
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
"IPE"	As Informações Periódicas e Eventuais;
"Instrução CVM 400"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 414"	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 476	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 539"	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 555"	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada e atualmente em vigor;
"**Instrução CVM 625**"	A Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.
"Investidores" ou "Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI;
"Investidores	Nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539: **(i)** os

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Qualificados”	Investidores Profissionais; **(ii)** as pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B da Instrução CVM 539; **(iii)** as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e **(iv)** os clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados;
“Investidores Profissionais”	Nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539: **(i)** as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; **(ii)** as companhias seguradoras e sociedades de capitalização; **(iii)** as entidades abertas e fechadas de previdência complementar; **(iv)** as pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A; **(v)** os fundos de investimento; **(vi)** os clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; **(vii)** os agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e **(viii)** os investidores não residentes;
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Lei nº 6.385"	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Legislação Socioambiental"	A legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente;
"MDA"	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
"Montante do Fundo de Reserva"	O montante equivalente a R$ 1.770.000,00 (um milhão e setecentos e setenta mil reais);
"Multa Indenizatória"	Obrigatoriedade da Cedente de indenizar a Emissora caso ocorra quaisquer dos Eventos de Multa Indenizatória;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

"Obras"	A construção de um centro de distribuição no Imóvel.
"Obrigações Garantidas"	**(i)** As obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo os valores destinadas ao Fundo de Reserva, Fundo de Despesas Recorrentes e Fundo de Obras, as obrigações de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Multa Indenizatória e Ajuste no Preço de Aquisição; e **(ii)** quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias prestadas pela Cedente previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;
"Oferta Restrita"	A oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos, por meio da qual os CRI serão distribuídos, nos termos da Instrução CVM 476;
"Ordem de Prioridade de Pagamentos"	A ordem de prioridade na aplicação dos recursos depositados na Conta Centralizadora;
"Patrimônio Separado"	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e os recursos da Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
"Período(s) de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** na data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	de Capitalização, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade;
"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
"Preço de Aquisição"	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão, observado eventuais descontos, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização;
"Recompra Compulsória"	A obrigação de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Cedente, que ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória;
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
"Remuneração"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5 deste Termo;
"Resolução CVM 17"	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
"Resolução nº 4.373"	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Termo" ou "Termo de Securitização"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

"Titulares dos CRI"	Os adquirentes dos CRI emitidos nos termos do presente Termo de Securitização;
"Valor de Recompra"	O montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescidos da Remuneração respectiva incidente desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI até a data do pagamento do Valor de Recompra, bem como de quaisquer outros valores devidos sob os CRI, despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios não pagos aos respectivos Titulares dos CRI na data do pagamento do Valor de Recompra;
"Valor Total da Emissão":	O valor global da emissão será de R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme previsto na Cláusula 3.1 abaixo;
"VX Informa"	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortx.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

CCI, aos CRI da 50ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários.

2.2. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do Preço de Aquisição à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, valendo-se como comprovante o(s) documento(s) de transação bancária.

2.3. O Preço de Aquisição será liberado pela Emissora à Cedente da seguinte forma:

(i) o montante equivalente a R$ 1.770.000,00 (um milhão e setecentos e setenta mil reais) ("Montante do Fundo de Reserva") será retido do pagamento do Preço de Aquisição na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, para criação do Fundo de Reserva, observado o disposto na Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão;

(ii) o montante equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes") será retido do pagamento do Preço de Aquisição na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, para criação do Fundo de Despesas Recorrentes, observado o disposto na Cláusula 2.7 do Contrato de Cessão;

(iii) recursos equivalentes ao Fundo de Obras, no valor de R$ 24.130.000,00 (vinte e quatro milhões e cento e trinta mil reais), serão retidos do pagamento do Preço de Aquisição na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Cedente, até a ocorrência das Condições Resolutivas, sendo certo que os recursos serão liberados conforme disposto na Cláusula 2.8.1 do Contrato de Cessão; e

(iv) após o cumprimento cumulativo das Condições Precedentes, eventual saldo do Preço de Aquisição, após deduzidos os valores acima mencionados, será transferido para a Conta da Cedente em conformidade com o disposto no Contrato de Cessão.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

2.4. A CCI que representa os Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, a qual será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, e será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.5. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do ANEXO II a este Termo.

2.6. A presente Emissão é realizada conforme disposto no Estatuto Social da Emissora, conforme deliberação da Reunião da Diretoria da Securitizadora realizada em 21 de maio de 2021.

2.6.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo encontram-se representados pela CCI, na forma da Lei nº 10.931, conforme ANEXO III ao presente Termo.

2.7. Ajuste no Preço de Aquisição. A Cedente e a Emissora obrigaram-se a realizar Pagamentos Residuais Cedente ou Pagamentos Residuais Emissora, conforme definidos abaixo. Os valores devidos a título de Pagamentos Residuais Cedente e os Pagamentos Residuais Emissora serão realizados conforme disposições das cláusulas seguintes.

2.7.1. A Devedora e a Cedente deverão restabelecer o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas Recorrentes, respectivamente, sempre que o valor dos respectivos fundos seja insuficiente para arcar com o pagamento da remuneração e da amortização dos CRI e o pagamento de despesas do Patrimônio Separado, respectivamente, nos termos das Cláusulas 6.5 e 6.7 abaixo, mediante transferência de recursos próprios à Conta Centralizadora, sendo certo que a recomposição deverá ocorrer em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação do Agente Fiduciário ou da Securitizadora.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

2.7.2. Sempre que, com base na verificação a ser realizada em 2 (dois) Dias Úteis que anteceder a data de pagamento de cada uma das parcelas dos CRI (sendo cada data em que se realizar referida verificação doravante denominada "Data de Verificação"), o VR, calculado com base na fórmula abaixo descrita, for: **(i)** um número maior que 1 (um), serão devidos os Pagamentos Residuais Cedente (conforme abaixo definido), a título de ajuste no Preço de Aquisição; ou **(ii)** um número menor que 1 (um), serão devidos os Pagamentos Residuais Emissora (conforme abaixo definido), a título de ajuste no Preço de Aquisição. Caso o VR seja igual a 1 (um), não será devido qualquer pagamento a título de ajuste no Preço de Aquisição.

2.7.3. O valor de referência ("VR") será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = (QMM/VA)$$

onde:

VR = Valor de Referência;

QMM = quantidade mínima mensal de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários necessários para: (i) **(a)** o pagamento integral das parcelas de amortização do valor principal dos CRI, devida no mês civil em curso na Data de Verificação respectiva; e **(b)** a remuneração devida no respectivo mês de apuração, conforme disposto no ANEXO I do Termo de Securitização; e (ii) custos e despesas do Patrimônio Separado, conforme previstas na Cláusula 12 deste Termo de Securitização; e

VA = o valor arrecadado da parcela dos Créditos Imobiliários devida no Mês de Apuração (conforme abaixo definido).

2.7.3.1. Para os fins da Cláusula 2.7.3 acima, entende-se por "Mês de Apuração" o período compreendido entre a última Data de Verificação, exclusive, e a Data de Verificação respectiva, inclusive.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

2.7.4. Caso o VR seja inferior a 1 (um), a Emissora pagará ao Cedente, a título de Ajuste no Valor de Cessão, o valor calculado conforme a seguinte fórmula ("Pagamentos Residuais Emissora"):

$$PR = (1 - VR) \times VA$$

onde:

PR = Valor do Pagamento Residual Emissora no Mês de Apuração, em virtude da constatação na Data de Verificação respectiva;

VR = calculado de acordo com o disposto na Cláusula 2.7.3 acima; e

VA = calculado de acordo com o disposto na Cláusula 2.7.3 acima.

2.7.5. Os Pagamentos Residuais Emissora deverão ser pagos pela Emissora ao Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Verificação, desde que a Emissora tenha recebido integralmente o VA. Caso a Emissora não tenha recebido integralmente o VA, realizará o pagamento do montante correspondente ao valor do VA já recebido, devendo os demais valores serem pagos quando do efetivo recebimento.

2.7.6. Caso, em qualquer Data de Verificação, o VA for inferior à QMM, o Cedente estará obrigado a pagar à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Verificação, o montante em reais correspondente à diferença positiva entre a QMM e o VA, a título de Ajuste no Valor de Cessão ("Pagamentos Residuais Cedente").

2.7.6.1. A Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Pagamentos Residuais Cedente, realizar o pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI à título de amortização do valor principal dos CRI e remuneração, devidos no respectivo mês de apuração.

2.7.7. O cálculo dos Pagamentos Residuais será realizado pela Emissora em cada Data de Verificação. Exceto nos casos de erro e/ou imprecisão, e desde que aprovados pelo

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Cedente nos termos da Cláusula 2.7.7.1 abaixo, os cálculos realizados pela Emissora nos termos deste item e seus subitens serão finais e obrigarão a Cedente.

2.7.7.1. Para fins desta Cláusula 2.7, a Emissora será a responsável por elaborar os cálculos necessários para a realização dos Pagamentos Residuais. A Emissora deverá encaminhar ao Cedente, com cópia ao Agente Fiduciário, em cada Data de Verificação, o relatório contendo o procedimento e os resultados apurados para a realização dos Pagamentos Residuais.

3. 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, possuem as seguintes características:

(i) Emissão: 1ª (primeira);

(ii) Série: 50ª (quinquagésima);

(iii) Quantidade de CRI: 26.000 (vinte e seis mil);

(iv) Valor Total da Emissão: R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI;

(v) Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vi) Prazo Total: 60 (sessenta) meses;

(vii) Remuneração: Os CRI farão jus à remuneração equivalente a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5 abaixo;

(viii) Atualização Monetária: Os CRI contarão com atualização monetária anual pelo IPCA;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(ix) Periodicidade de Amortização: As amortizações do Valor Nominal Unitário Atualizado, serão devidas, nas datas indicadas na tabela constante do ANEXO I a este Termo, sendo a primeira amortização devida em 24 de junho de 2022 e a última na Data de Vencimento;

(x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Os pagamentos da Remuneração dos CRI serão devidos nas datas indicadas na tabela constante do ANEXO I a este Termo, sendo o primeiro pagamento da Remuneração devido em 24 de junho de 2021 e o último na Data de Vencimento dos CRI;

(xi) Regime Fiduciário: Sim;

(xii) Garantias: Os CRI contarão com as seguintes Garantias (a) durante a realização das Obras: (1) Fiança, observadas as condições descritas na Cláusula 6.3 abaixo; (2) Fundo de Obras; (3) Fundo de Despesas Recorrentes; e (4) Coobrigação; e (b) após o pleno atendimento das Condições Resolutivas: (1) Alienação Fiduciária de Imóvel, (3) Fundo de Despesas Recorrentes; e (4) Coobrigação, conforme descrito abaixo;

(xiii) Ambiente de Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3;

(xiv) Data de Emissão dos CRI: 19 de maio de 2021;

(xv) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(xvi) Data de Vencimento dos CRI: 24 de abril de 2026;

(xvii) Multa e Juros Moratórios: Observado o disposto na Cláusula 5.4.3 abaixo, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão atualizados monetariamente *pro rata temporis* e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

(xviii) Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, considerando que os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI e, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Emissora deixará em sua sede o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI;

(xix) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora;

(xx) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI

(xxi) Coobrigação da Cedente: A Cedente responderá perante a Securitizadora pela solvência em relação aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação da Devedora disposta no Contrato de Locação e nos demais Documentos da Operação, nos termos do Contrato de Cessão;

(xxii) Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(a)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular dos CRI, caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3; ou **(b)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, considerando que os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

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

(xxiv) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo certo que a Data de Vencimento não poderá ser prorrogada.

3.2. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRI serão depositados para **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a negociação liquidada financeiramente por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta Restrita: Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA exclusivamente para informar a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único do Código ANBIMA.

3.3.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que:

(i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA nos termos do artigo 4º, parágrafo único do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

3.4. Início e Encerramento da Oferta: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, conforme definido no artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 7°-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.4.2. Em conformidade com o artigo 8° da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento.

3.4.3. As comunicações mencionadas nas Cláusulas 3.4.1 e 3.4.2 acima, deverão ser encaminhadas por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas nos anexos 7-A e 8 da Instrução CVM 476, respectivamente, e, caso a página da CVM na rede mundial de computadores esteja indisponível, as comunicações acima mencionadas deverão ser protocoladas na CVM em vias físicas.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

3.4.4. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.3 acima com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.4.5. A Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita serão cancelados pela Emissora.

3.5. Restrição para Negociação: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no Artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a comprovação da efetiva titularidade dos CRI pelos Titulares dos CRI.

3.6. Garantia Firme: a distribuição dos CRI contará com garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI, pelo Coordenador Líder.

3.7. Acompanhamento dos Eventos de Multa Indenizatória e dos Eventos de Recompra Compulsória: O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, dos Eventos de Multa Indenizatória e das hipóteses de rescisão do Contrato de Locação, que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários será efetuado pela Emissora, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

3.7.1. A Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, se obrigou, ainda, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória, a notificar à Emissora, com cópia para o

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Agente Fiduciário, sendo certo que o acompanhamento pela Emissora, previsto na Cláusula 3.7 acima, limitar-se-á ao recebimento tempestivo da notificação acima referida.

3.7.2. Sem prejuízo da Cláusula 3.7.1 acima, a Cedente enviará anualmente à Emissora e ao Agente Fiduciário, todo dia 30 de janeiro de cada ano, declaração na forma do modelo constante do Anexo II ao Contrato de Cessão, visando a demonstrar o devido cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração do Contrato de Cessão e a não ocorrência de hipóteses que ensejam a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou o pagamento da Multa Indenizatória, ficando a exclusivo critério da Emissora e/ou do Agente Fiduciário solicitar documentos e/ou certidões para comprovar o quanto disposto nesta declaração.

3.8. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, conforme o disposto no Contrato de Cessão, observada a Cláusula 2.2 acima.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 4.1.1 abaixo. O preço de integralização será correspondente ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI ou pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata die*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da sua subscrição, de acordo com os procedimentos da B3 aplicáveis, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR DOS CRI

5.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, será atualizado monetariamente pela variação acumulada anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data do primeiro aniversário contado da Data de Integralização, isto é, 24 de maio de 2022 e assim, sucessivamente, em períodos de 12 (doze) meses que vencerão em maio de 2026 ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado").

5.1.1. A Atualização Monetária dos CRI será calculada conforme a fórmula abaixo:

VNa = VNe x C

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

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

onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, sendo "n" um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao ano de atualização (por exemplo, se a Data da Atualização for o dia 24 de maio de 2022, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de abril de 2022, divulgado pelo IBGE em maio de 2022);

NIK-1 = significa o número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Primeira Integralização ou da última atualização anual;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis contados entre a última e a próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo "dut" um número inteiro.

A aplicação do IPCA incidirá anualmente, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

(i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(ii) Considera-se "Data de Aniversário" todo dia 24 (vinte e quatro) de cada mês ou dia útil subsequente, caso dia 24 (vinte e quatro) não seja dia útil; e

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

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

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

5.1.2. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

5.2. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorSpread - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios, acumulado em cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorSpread = fator de juros fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

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

onde:

spread = 7,0000 (sete inteiros), informada com 4 (quatro) casas decimais;

n = número de dias úteis entra a data do próximo Período de Capitalização e a data do período de capitalização anterior, sendo "n" um número inteiro;

DP = número de dias úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

5.2.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, 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 resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.

5.2.2. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI, será utilizada, em sua substituição, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas, ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelo Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA disponível.

5.2.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a de 30 (trinta) contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA ao CRI por

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, conforme prazos, procedimentos e quóruns previstos na Cláusula 11 abaixo, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pela Devedora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.2.3.1. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral prevista na Cláusula 5.2.3 acima, referida Assembleia Geral não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade, bem como de quaisquer obrigações pecuniárias relativas ao CRI previstas neste Termo.

5.2.4. Caso a Assembleia Geral referida na Cláusula 5.2.3.1 acima não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Remuneração do CRI, de comum acordo com a Cedente e a Devedora, estará sujeita à aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, desde que presentes na Assembleia Geral, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Cedente e os Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre a Taxa Substitutiva, a Cedente deverá recomprar antecipadamente a totalidade dos Créditos Imobiliários, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis **(i)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral dos Titulares de CRI; **(ii)** da data em que tal

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Assembleia Geral deveria ter ocorrido; ou **(iii)** de outra data que venha a ser definida em referida Assembleia Geral, com o consequente resgate antecipado dos CRI pela Emissora.

5.2.4.1. O resgate antecipado dos CRI pela Emissora na hipótese prevista na Cláusula 5.2.4 acima deverá ocorrer pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização do CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, e acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação. Neste caso, o cálculo da Remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar o último IPCA divulgado oficialmente.

5.2.5. Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser pagos nas datas constantes no ANEXO I deste Termo.

5.3. Amortização: No âmbito da presente Operação, a amortização dos CRI será mensal a partir do dia 24 de junho de 2022 (inclusive) calculada da seguinte forma:

$$AMi = VNa \times Tai$$

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

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

TA_i = Taxa de Amortização dos CRI, expressa em percentual, com 6 (seis) casas decimais de acordo com as tabelas de amortização vigentes, constantes do ANEXO I deste Termo.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.4.1. Nos termos da Cláusula 3.1(xviii) acima, os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento dos CRI, a Emissora deixará em sua sede o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.4.2. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto nas Cláusulas 3.1(xviii) acima e 5.4.1 acima.

5.4.3. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento às custas da Emissora, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

5.5. Resgate Antecipado dos CRI: A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI, de maneira unilateral no ambiente da B3, em caso de qualquer antecipação dos Créditos Imobiliários, inclusive na ocorrência de rescisão antecipada do Contrato de Locação, Eventos de Recompra Compulsória e Eventos de Multa Indenizatória.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

5.5.1. Os recursos recebidos pela Emissora em decorrência dos eventos mencionados na Cláusula 5.5 acima serão utilizados pela Emissora para o resgate antecipado compulsório dos CRI.

5.5.2. Nas hipóteses descritas na Cláusula 5.5 acima, o resgate antecipado dos CRI será feito mediante pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI, sendo certo que a B3 será notificada, pela Emissora, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para realização do resgate antecipado.

5.6. Amortização Extraordinária Antecipada dos CRI Decorrente de Evento de Recompra Compulsória Parcial: Nos termos da Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão, única e exclusivamente na hipótese de o Laudo de Avaliação, emitido pela CBRE, resultar em um percentual de LTV superior a 70% (setenta por cento), a Cedente e a Devedora se obrigam a, solidariamente, recomprar parcialmente os Créditos Imobiliários e a Securitizadora deverá retroceder parcialmente referidos Créditos Imobiliários, de modo que deverão pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra dos respectivos Créditos Imobiliários, em quantidade suficiente para que seja reestabelecido o LTV igual ou inferior a 70% (setenta por cento), em até 10 (dez) dias após a emissão do Laudo de Avaliação.

5.6.1 Na hipótese de declaração da Recompra Compulsória total e/ou parcial na forma dos item acima, a Cedente ficará obrigada a adquirir os Créditos Imobiliários, pelo valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescidos da Remuneração respectiva incidente desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última data de pagamento da remuneração dos CRI até a data do pagamento do Valor de Recompra, bem como de quaisquer outros valores devidos sob os CRI, despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios não pagos aos respectivos Titulares dos CRI na data do pagamento do Valor de Recompra, conforme será informado pela Securitizadora à Cedente e à Devedora ("Valor de Recompra").

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

5.6.2 A amortização extraordinária antecipada dos CRI estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Nas hipóteses de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra para realizar a amortização extraordinária dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos da Devedora e/ou da Cedente, mediante pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo do pagamento.

5.7. Resgate Antecipado Total dos CRI Decorrente de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliário: Nos termos da Cláusula 5.14 do Contrato de Cessão, foi facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, contados da Data de Emissão dos CRI, a recompra total dos Créditos Imobiliários, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Recompra Facultativa"), acarretando a obrigação de resgate antecipado total dos CRI pela Emissora.

5.7.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente enviará à Emissora e aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, comunicação acerca da realização da Recompra Facultativa, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da Recompra Facultativa, a qual conterá as condições da Recompra Facultativa.

5.7.2. A Recompra Facultativa será realizada mediante pagamento de prêmio incidente sobre o Valor da Recompra, calculado na data do resgate total dos CRI, observadas as condições da tabela abaixo ("Prêmio de Recompra"), sendo certo que tais valores deverão ser aplicados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI:

Período de Recompra	**Prêmio (*flat*)**
A partir de 24/05/2023 (inclusive) até 24/04/2026 (exclusive)	2,0% (dois por cento) sobre o Valor de Recompra

5.8. A Emissora comunicará aos Titulares de CRI sobre o resgate antecipado e/ou amortização extraordinária antecipada dos CRI, conforme previstos acima, mediante publicação de comunicado no *website* da Securitizadora e por meio do sistema de envio de

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Informações Periódicas e Eventuais da CVM, ao Agente Fiduciário, à Instituição Custodiante, ao Escriturador dos CRI e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, com relação ao respectivo pagamento.

5.9. O resgate antecipado e/ou amortização extraordinária antecipada dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirão os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador dos CRI.

5.10. O resgate antecipado e a amortização extraordinária antecipada dos CRI serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário, e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

5.11. O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária antecipada dos CRI somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

5.12. Caso a Securitizadora não receba os valores necessários para proceder com o pagamento do resgate antecipado ou da amortização extraordinária antecipada dos CRI aos Titulares de CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias.

5.13. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada.

6. GARANTIAS

6.1. A presente Emissão contará com as seguintes Garantias:

(i) Durante a realização das Obras:

(a) Fiança, observadas as condições descritas na Cláusula 6.3 abaixo;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(b) Fundo de Obras;

(c) Fundo de Despesas Recorrentes; e

(d) Coobrigação.

(ii) Após o pleno atendimento das Condições Resolutivas:

(a) Alienação Fiduciária de Imóvel;

(b) Fundo de Despesas Recorrentes; e

(c) Coobrigação.

6.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, após a conclusão das Obras e atendimento das Condições Resolutivas, conforme previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo, a Cedente constituirá a Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

6.2.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência das Condições Resolutivas (com exceção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel nos cartórios de registro de imóveis competentes), a Cedente deverá providenciar a assinatura e reconhecimento de firma do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Securitizadora, bem como providenciar demais documentos a serem encaminhados ao competente Cartório de Registro de Imóveis para registro da referida Alienação Fiduciária do Imóvel.

6.2.2. Em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da finalização dos procedimentos acima, a Cedente deverá (i) providenciar o protocolo do termo de quitação e liberação das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel nos Cartórios de Registro de Imóveis, constituídas no âmbito da Fiança; e (ii) providenciar o protocolo do registro da Alienação Fiduciária do Imóvel nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes em favor da

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Securitizadora, observado que referidos registros deverão ser concluídos em até 70 (setenta) dias contados do respectivo protocolo, sob pena da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória descrito na Cláusula 5.1 (xliii) do Contrato de Cessão.

6.2.3. Em até 2 (dois) Dias Úteis do efetivo registro da Alienação Fiduciária do Imóvel nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes em favor da Securitizadora, a Cedente deverá enviar ao Fiador a via original da Carta de Fiança, após seu recebimento pela Securitizadora e/ou termo de exoneração incondicionado, emitido pela Securitizadora e com firma reconhecida, exonerando o Fiador da Fiança outorgada.

6.2.4. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.3. Fiança: Exclusivamente nas hipóteses de (a) atrasos no cronograma de Obras acima do percentual previsto na tabela indicada no item 2.8.1 do Contrato de Cessão e referido atraso não tenha sido aceito pelo Fiador, mediante notificação enviada à Securitizadora; (b) não atendimento das Condições Resolutivas em até 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão e desde que referido prazo não tenha sido prorrogado por mais 6 (seis) meses a critério do Fiador, observado que a referida prorrogação deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias antes do encerramento do Prazo de Validade da Fiança, nos termos da Carta de Fiança; ou (c) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Cedente, de qualquer das obrigações pecuniárias relativas aos CRI, o Fiador garante o fiel e pontual pagamento da diferença entre o saldo devedor dos CRI e os recursos decorrentes do Fundo de Obras, bem como o pagamento de qualquer obrigação pecuniária devida e não paga pela Devedora e/ou pela Cedente em decorrência dos CRI e obriga-se a, nos termos da Carta de Fiança e do Contrato de Fiança, emitir cartas de fiança bancária de forma a assegurar o cumprimento do pagamento da diferença entre o saldo devedor dos CRI e os recursos decorrentes do Fundo de Obras e o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes dos CRI, nos termos da Carta de Fiança. Nos termos da Carta de Fiança, a Fiança somente poderá ser liberada (a) na hipótese de extinção das obrigações garantidas pela Fiança, mediante adimplemento integral dos Créditos Imobiliários, pela Devedora ou pela Cedente, em virtude de um Evento de Recompra Compulsória, conforme definidos no Contrato de Cessão; ou (b) na ocorrência das Condições Resolutivas. A Fiança somente será

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

executada na hipótese de ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória descritos na Cláusula 5.1 (i), (xxxiv), (xxxv) e (xliii) do Contrato de Cessão, quais sejam, respectivamente: (1) não atendimento integral das Condições Resolutivas em até 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão, desde que referido prazo não tenha sido prorrogado por mais 6 (seis) meses a critério do Fiador; e (2) caso tenha ocorrido qualquer atraso no cronograma de Obras acima do percentual previsto na tabela indicada no item 2.8.1 do Contrato de Cessão e referido atraso não tenha sido aceito pelo Fiador, mediante notificação enviada à Securitizadora, e desde que não tenha ocorrido um Evento de Recompra Compulsória (excetuados os incisos (i), (xxxiv), (xxxv) e (xliii) mencionados acima) com consequente pagamento pela Cedente e/ou Devedora e quitação dos CRI.

6.4. Fundo de Reserva: A Emissora constituirá na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva, por meio da retenção, por conta e ordem da Cedente, de parte dos recursos decorrentes do Preço de Aquisição do Montante do Fundo de Reserva, durante o período das Obras, observados, ainda, os mecanismos de liberação dos recursos previstos na Cláusula 6.5.1 abaixo. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para eventual necessidade de recursos para pagamento da remuneração e da amortização dos CRI, caso a Devedora e/ou a Cedente não realizem o pagamento dos Créditos Imobiliários e haja insuficiência de recursos na respectiva Data de Pagamento dos CRI ou caso o pagamento dos Créditos Imobiliários seja insuficiente para pagamento das parcelas mensais dos CRI calculadas conforme Cláusulas 5.3 e 5.4 acima.

6.4.1. Desde que atendidas as Condições Resolutivas e tenha ocorrido o pagamento da primeira parcela do aluguel devido pela Devedora à Cedente, nos termos do Contrato de Locação, eventuais saldos do Fundo de Reserva poderão ser liberados à Cedente em até 2 (dois) dias contados do envio de solicitação à Emissora nesse sentido.

6.5. Fundo de Despesas Recorrentes: A Securitizadora constituirá um fundo de despesas na Conta Centralizadora, por meio da retenção, por conta e ordem da Cedente, de parte dos recursos devidos a título de Preço de Aquisição no montante equivalente ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes. Os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes serão utilizados para pagamento de despesas do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos definida na Cláusula 8.5 abaixo.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

6.5.1. A Devedora e/ou a Cedente, solidariamente, deverão restabelecer o Fundo de Despesas Recorrentes até o Montante Mínimo do Fundo de Despesas Recorrentes, sempre que o valor do Fundo de Despesas Recorrentes atinja montante igual ou inferior ao equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), mediante transferência de recursos próprios à Conta Centralizadora, sendo certo que a recomposição deverá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação do Agente Fiduciário ou da Securitizadora.

6.6. Os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes, Fundo de Obras e Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Cedente, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora em Certificados de Depósito Bancário emitidos por bancos de primeira linha ou fundos DI, em qualquer dos casos com liquidez diária, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas Recorrentes e terão a destinação proposta na Cláusula 6.5 acima.

6.7. Fundo de Obras. A Securitizadora constituirá um fundo de liquidez, destinado à realização das Obras, na Conta Centralizadora, por meio de retenção, por conta e ordem da Cedente, de parte dos recursos decorrentes do Preço de Aquisição no montante equivalente a R$ 24.130.000,00 (vinte e quatro milhões e cento e trinta mil reais), que deverá ser mantido até a efetiva conclusão das Obras e a ocorrência das Condições Resolutivas, observada a mecânica de liberação prevista na cláusula 6.9.1 abaixo ("Fundo de Obras").

6.7.1. Desde que (i) comprovado o andamento do cronograma de realização das Obras, conforme atestado pelo Agente de Obras; e (ii) tenham sido sanadas eventuais pendências documentais no âmbito da auditoria legal conduzida pelos assessores legais, a liberação dos recursos do Fundo de Obras à Cedente ocorrerá trimestralmente, conforme tabela abaixo, mediante recebimento, pela Emissora, do relatório emitido pelo Agente de Obras, atestando o percentual do andamento do cronograma físico das Obras, e emissão de nova Carta de Fiança pelo Fiador no valor da diferença entre o saldo devedor dos CRI e o

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

saldo do Fundo de Obras (considerando a liberação dos recursos), calculado pela Securitizadora.

Avaliação referente ao mês	**Mês estimado de Liberação dos Recursos do Fundo de Obras**	**Valor a ser liberado (R$ do Fundo de Obras)**	**Percentual Mínimo de evolução do cronograma físico das Obras (%)**	**Atraso Permitido no Percentual de evolução do Cronograma Físico das Obras (%)**
abr/21	mai/21	R$ 3.447.966,28	22%	12%
jul/21	ago/21	R$ 12.693.512,44	33%	23%
out/21	nov/21	R$ 7.988.521,28	74,20%	64%
	Total	**R$ 24.130.000,00**		

6.7.2. Para fins da liberação dos recursos do Fundo de Obras, o atraso no cronograma físico das Obras estará limitado ao prazo descrito na tabela acima. Caso referido atraso seja superior ao prazo indicado em cada Data Estimada para Liberação dos Recursos do Fundo de Obras, a Securitizadora deverá comunicar o Fiador, que decidirá anuir ou não com o referido atraso e definirá o valor a ser liberado naquela Data.

6.7.3. Caso o Fiador não concorde com a liberação de recursos na Data Estimada para Liberação dos Recursos do Fundo de Obras em razão de atraso no cronograma físico das Obras superior ao permitido, a Cedente ou a Devedora estarão obrigadas a recomprar os Créditos Imobiliários, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Cessão.

6.8. Coobrigação: Além de responder pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Emissora, nos termos do artigo 296 do Código Civil e do Contrato de Cessão, a Cedente e o Fiador responderão perante a Emissora pela solvência em relação aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Locação, assumindo a qualidade de coobrigados e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação da Devedora disposta no Contrato de Locação, bem como por

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

todo e qualquer valor e obrigação da Devedora decorrente do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, multas indenizatórias e quaisquer valores devidos no âmbito dos CRI.

6.9. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que as mesmas garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo ser executadas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais Garantias.

7. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

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

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

(iv) é a única e legítima titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(v) em conformidade com a auditoria jurídica e o parecer legal referente à Emissão, os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

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

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

(viii) a celebração deste Termo não infringe qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(ix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo;

(x) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo;

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

(xii) possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(xiii) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta Restrita são verdadeiras, consistentes e corretas;

(xiv) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições da Lei nº 12.846, do *Foreign Corrupt Practices Act* (*FCPA*), da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act* (*UKBA*), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário ("Declarações Anticorrupção");

(xv) **(a)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(b)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e **(c)** não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(xvi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(xvii) respeita a Legislação Socioambiental e que a utilização dos valores objeto dos CRI não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xviii) conforme declarado pela Cedente, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel; e

(xix) em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que atende à regulamentação relacionada **(a)** ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; **(b)** ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e **(c)** à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM 505, na Instrução CVM 539 e na Instrução CVM nº 301 de 16 de abril de 1999, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

7.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

(i) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

(ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas da Emissora), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(b) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(c) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI e que afetem os seus interesses;

(d) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, referente aos Créditos Imobiliários ou aos Documentos da Operação, recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

dos CRI, no máximo, de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(e) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e

(f) elaborar um relatório mensal, tendo como data base o último dia útil de cada mês, e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, a partir da Data de Emissão. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN;

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, cujo relatório deverá conter todas as informações legalmente exigidas;

(v) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo;

(vi) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;

(vii) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações aqui assumidas;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(viii) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo;

(ix) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis do Patrimônio Separado;

(x) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP; e

(c) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xi) manter contratada instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e banco liquidante dos CRI;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;

(xiii) na mesma data em que forem publicados, enviar à B3 cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;

(xiv) convocar Assembleia Geral quando do interesse dos Titulares dos CRI;

(xv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória e Eventos de Multa Indenizatória, conforme definidos no Contrato de Cessão ou hipóteses de rescisão do Contrato de Locação;

(xvi) cumprir com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados;

(xvii) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;

(xviii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(xix) comunicar ao Coordenador Líder eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xx) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais;

(xxi) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil;

(xxii) manter as Declarações Anticorrupção vigentes até o resgate total dos CRI; e

(xxiii) acompanhar e monitorar o cumprimento de todas as obrigações de responsabilidade da Cedente e da Devedora, no âmbito do Contrato de Cessão, Contrato de Locação e Contrato de Fiança; e

(xxiv) fornecer à Cedente relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios.

8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Instituição do Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas Recorrente, o Fundo de Obras, e a Conta Centralizadora com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.2.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Devedora; e

(iii) 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: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e **(d)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.3. Responsabilidade da Securitizadora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

8.4. Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, em parcelas mensais no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), corrigidos anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de pagamento dos Créditos Imobiliários, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

8.4.1. A Taxa de Administração será custeada prioritariamente pelos recursos do Fundo de Despesas Recorrentes ou, em caso de inadimplemento, pela Devedora ou pelos recursos dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 8.5 abaixo.

8.4.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após a Data de Vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e um evento de liquidação do Patrimônio Separado esteja em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.4.3. A Taxa de Administração não inclui as despesas incorridas pela Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, entre outras), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal a Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Devedora, desde que devidamente comprovadas mediante os respectivos recibos e/ou comprovantes de pagamento.

8.4.4. Adicionalmente, em caso de necessidade de convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI e/ou qualquer outra reestruturação da oferta, será devida uma remuneração adicional correspondente a R$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado pela Emissora no trabalho de convocação e implementação das deliberações da assembleia e de cobrança e negociação de inadimplementos,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

respectivamente, paga em até 5 (cinco) dias corridos após a comprovação da entrega, pela Emissora, de "relatório de horas" à Devedora.

8.5. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos relativos aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

(i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(ii) composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes e/ou Fundo de Obras, conforme aplicável;

(iii) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais encargos moratórios, caso existentes;

(iv) pagamento da remuneração dos CRI devida e não paga nas datas de pagamento de remuneração;

(v) Remuneração dos CRI;

(vi) Amortização programada dos CRI; e

(vii) Resgate Antecipado dos CRI, se houver.

8.5.2. Na eventual impossibilidade de atendimento ao disposto na Cláusula 8.5 acima em razão da insuficiência de recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá utilizar o Fundo de Reserva para cumprimento da Ordem de Pagamento.

8.6. Pela verificação dos Índices Financeiros, a Securitizadora receberá o valor equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por cada verificação, corrigido anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculado *pro rata die*, se necessário.

8.6.1.1. Os Índices Financeiros a serem observados, objeto de verificação pela Securitizadora, serão os seguintes:

(i) o quociente entre a Ativo Circulante e o Passivo Circulante deverá ser igual ou superior a 1,05 (um inteiro e cinco centésimos);

(ii) o quociente entre a Dívida Líquida e o EBITDA deverá ser igual ou inferior a 3,20 (três inteiros e vinte centésimos);

(iii) a razão entre o EBITDA e o Resultado Financeiro Líquido deverá ser igual ou superior a 1,10 (um inteiro e dez centésimos); e

(iv) a razão entre Dívida líquida e N.C.G deverá ser igual ou inferior a 1,15 (um inteiro e quinze centésimos).

Sendo:

"Dívida Líquida" significa o valor correspondente às somas das operações bancárias, incluindo desconto/antecipação de recebíveis (duplicatas, cheques e notas promissórias), adiantamento a depositantes, adiantamento a contratos de exportação (ACC e ACE), NCE, pré-pagamentos, capital de giro em geral em moeda nacional ou estrangeira, contas rotativas (conta garantida, cheque especial), vendas, compras, *leasing*, FINAME e *leaseback*, títulos e valores mobiliários representativos de dívidas, parcelas não pagas de aquisições, e outras operações registradas no Sistema de Informação de Crédito – SCR do Banco Central do Brasil, deduzidas as Aplicações Financeiras e Disponibilidades.

"Ativo Circulante" significa a somatória de clientes CP, estoques e adiantamentos em geral.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

"Passivo Circulante" significa as contas relativas a impostos, obrigações trabalhistas e adiantamento de clientes.

"EBITDA" significa o lucro ou prejuízo líquido, em bases consolidadas, relativo aos 12 (doze) últimos meses, antes: (i) das despesas (receitas) financeiras líquidas, (ii) do imposto de renda e da contribuição social, (iii) das despesas de depreciação e amortização.

"N.C.G" significa a necessidade de capital de giro correspondente à somatória das cotas de Ativo Circulante, considerando clientes CP, estoques e adiantamentos em geral, deduzida a somatória das contas de Passivo Circulante, relativos a impostos, obrigações trabalhistas e adiantamento de clientes.

"Resultado Financeiro Líquido" significa a diferença entre Despesas – Receitas Financeiras.

8.6.1.2. No âmbito da apuração dos Índices Financeiros descritos na Cláusula 8.6.1.1 acima, a Securitizadora verificará apenas as informações contidas nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora ("Demonstrações Financeiras"), excluindo de sua apuração quaisquer valores ou informações que não sejam objeto das Demonstrações Financeiras.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

(iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 4º e 6º da Resolução CVM 17;

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

(v) que analisou diligentemente os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, exclusivamente com base nas informações e documentos fornecidos pela Emissora;

(vi) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e

(vii) que verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizadas no ANEXO VII a este Termo de Securitização.

9.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, dentre outras atribuições previstas neste Termo de Securitização e na legislação e regulamentação aplicável:

(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;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

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

(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 no Contrato de Locação e nos demais Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora, à Devedora e à Cedente para que os Documentos da Operação, bem como seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Cedente, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI sobre 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 CRI;

(x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nos Documentos da Operação;

(xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos Distribuidores Cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Cedente e/ou da Devedora;

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

(xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, na forma deste Termo de Securitização;

(xiv) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item (xv), a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(xvi) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;

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

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes nos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(xx) disponibilizar, quando cabível, aos Titulares dos CRI as informações recebidas pela Emissora e/ou Devedora referentes ao resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou vencimento antecipado; e

(xxi) acompanhar e monitorar o cumprimento de todas as obrigações de responsabilidade da Cedente e da Devedora, no âmbito do Contrato de Cessão, Contrato de Locação e Contrato de Fiança

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no valor anual de R$ 13.000,00 (treze mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), a ser paga pela Devedora, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo certo que, em que pese a Devedora ser a responsável principal pelo pagamento da referida remuneração, caso esta não arque com o referido valor, este deverá ser arcado pelo Patrimônio Separado.

9.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da emissão dos CRI, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, a **(i)** comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(ii) execução de garantias; **(iii)** participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão; **(iv)** análise aos eventuais aditamentos aos documentos da operação; e **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, do "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à **(a)** alteração de garantias; **(b)** alteração do fluxo e dos prazos de pagamento e remuneração; **(c)** alteração das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; **(d)** assembleias gerais presenciais ou virtuais; e **(e)** aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. As remunerações devidas ao Agente Fiduciário continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à emissão. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Securitizadora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível previamente aprovadas e adiantadas pela Cedente ou pelos investidores, conforme o caso. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Cedente ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Cedente ou a Securitizadora, conforme o caso, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia da Cedente ou dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.2. A remuneração descrita na Cláusula 9.4 acima não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pela Cedente, pelo Patrimônio Separado ou pelos Investidores dos CRI, conforme o caso, observando-se que a Cedente, a Securitizadora ou os Investidores dos CRI, conforme o caso, serão, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível prévia aprovação da despesa por escrito pela Cedente, pela Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores, conforme o caso. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.4.2.1. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações do Agente Fiduciário, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, em caso de substituição, novo agente fiduciário.

9.6. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, deliberação por maioria simples, ou seja, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; e

(iii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514 ou das incumbências mencionadas nesta Cláusula 9.

9.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 9.6 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

9.8. Formalização da Substituição do Agente Fiduciário: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.9. Substituto Provisório: Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

9.10. Permanência nas Funções: Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que: **(i)** uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pelos Titulares dos CRI; e **(ii)** a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo.

9.10.1. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos desta Cláusula, sem qualquer custo adicional para a Emissora e/ou para os Titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a partir da aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral acerca do novo agente fiduciário,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções.

9.11. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, desde que arbitrados em juízo por sentença transitada em julgado, da qual não caibam recursos em qualquer instância.

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação, nomeando, neste caso, instituição liquidante:

(i) 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;

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

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

(iv) comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez)

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

10.1.1. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, a qual deverá ser convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação a contar da primeira publicação dentre as três novas publicações, nos termos do § 2º do artigo 14 da Lei nº 9.514, sendo que tal assembleia instalar-se-á conforme quóruns previstos na Cláusula 11.3 abaixo, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será necessário nomear instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.1.3. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo.

10.1.4. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 7 (sete) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 10.1 acima.

10.2. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante, conforme aplicável.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

10.3. Limitação da Responsabilidade da Emissora: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Titulares dos CRI, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo, não contam com nenhuma espécie de garantia ou coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Emissora está limitada ao Patrimônio Separado.

10.4. Liquidação do Patrimônio Separado: Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.4.1. Caso os pagamentos devidos pela Devedora e pela Cedente, conforme o caso, não ocorram nos prazos previstos no Contrato de Locação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

11. ASSEMBLEIA GERAL

11.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. Convocação da Assembleia Geral: A Assembleia Geral poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário;

(iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; ou

(iv) pela CVM.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

11.3. Forma de Convocação: Ressalvado pelos prazos legalmente previstos e pelo disposto na Cláusula 10.1.1 acima, a convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, a contar da primeira publicação dentre as três novas publicações, no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á **(i)** em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

11.3.2. Somente após a orientação dos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral, em primeira e segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, em primeira e segunda convocação, ou ainda, caso a Assembleia Geral não seja instalada, em primeira e segunda convocação, ou caso o quórum necessário para determinada matéria não seja atingido, em primeira e segunda convocação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como concordância tácita ou negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

11.4. Forma: A Assembleia Geral será realizada: **(i)** na sede da Emissora; ou **(ii)** de modo parcial ou exclusivamente digital, conforme possibilidade de os Titulares de CRI participarem e votarem presencialmente e/ou por meio de sistemas eletrônicos, sem prejuízo da possibilidade de adoção de instrução de voto a distância previamente à realização da Assembleia Geral, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 625.

11.5. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá:

(i) aos representantes da Emissora;

(ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

(iii) ao representante do Agente Fiduciário;

(iv) a qualquer outra pessoa que os Titulares dos CRI indicarem; ou

(v) à pessoa designada pela CVM.

11.5.2. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.5.3. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

11.6. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas **(i)** em primeira convocação, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, pelos Titulares de CRI representando a maioria dos presentes.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

11.6.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

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

11.6.3. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

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

11.8. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre alteração aos Documentos da Operação, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ou de Registro de Imóveis, conforme o caso, de tal modo a viabilizar o registro dos Documentos da Operação, conforme o caso; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das respectivas partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares do CRI.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

11.9. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas nos jornais previstos neste Termo de Securitização.

11.9.1. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 11.4 acima, 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.

11.9.2. O exercício social do Patrimônio Separado desta emissão terá como término em 31 de dezembro de cada ano ("Encerramento do Exercício Social").

12. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Todas as despesas relacionadas à Emissão serão arcadas nos termos previstos na Cláusula 7 do Contrato de Cessão. As despesas abaixo indicadas serão deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI, apenas em caso de insuficiência de recursos do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, Agente Fiduciário, Emissora, Escriturador, Banco Liquidante, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas pela Emissora para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(iii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis ou que venham a ser arbitrados pelo juiz, conforme o caso, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: **(a)** forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou **(b)** sejam de responsabilidade da Devedora e/ou da Cedente;

(iv) demais despesas previstas em lei, em regulamentação aplicável e/ou no Contrato de Cessão ou neste Termo de Securitização como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado;

(v) despesas não arcadas pelos Créditos Imobiliários, ou pela Cedente, conforme o caso; e

(vi) todos os demais custos e despesas incorridos, inclusive pela Emissora, para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, não compreendidos na descrição acima.

12.2. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nesta Cláusula, e caso não sejam pagas pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme o caso, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI.

12.3. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Cedente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Cedente.

12.4. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores:

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

(i) IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de **(i)** 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; **(ii)** 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; **(iii)** 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e **(iv)** 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte)

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16□A, § 1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica□se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189□49, 23 de agosto de 2001).

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: **(i)** em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "*swap*" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: **(i)** remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e **(ii)** prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); **(iii)** vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(iv)** vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(v)** inexistência de compromisso de revenda assumido pelo

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

comprador; **(vi)** se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência; **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e **(ix)** o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e § 1º□B, da Lei n° 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar□se□ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, § 1º, da Medida Provisória nº 2.158□35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, § 2º, da Medida Provisória nº 2.189□49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e § 1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto□Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, § 8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam□se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: **(i)** 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e **(ii)** 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do § 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam□se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, § 9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, § 2º, VI do Decreto nº 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto nº 7.487/2011.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Porém, 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Câmbio: Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15- B, inciso XVI e XVII do Decreto nº 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

(iii) PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não- cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não- operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não- financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não- cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

14. PUBLICIDADE

14.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão realizados mediante publicação no jornal "O Dia" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

14.1.1. As despesas decorrentes do disposto na Cláusula 14.1 acima serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

14.1.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

15. REGISTRO DO TERMO

15.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

16. RISCOS

16.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura da Emissão:

16.2. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal – A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; **(viii)** política fiscal e regime tributário; e **(ix)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. 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 assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis consequências para a Emissora, Cedente e/ou Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: **(i)** mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI; **(ii)** mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; **(iii)** restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

no mercado; e **(iv)** variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas. Igualmente, estas consequências podem afetar o Titular dos CRI através de **(i)** mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário vigorante; e **(ii)** dificuldade na venda dos CRI em razão da falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais domésticos.

Efeitos da política anti-inflacionária – Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora. Assim, sendo os CRI atualizados monetariamente pelo IPCA, a política anti-inflacionária adotada pode afetar o Titular dos CRI ao provocar alterações substanciais no valor nominal do retorno obtido através do investimento nos CRI.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real – A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar também

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora. Ao afetar negativamente a liquidez da Devedora, estas alterações podem dificultar a capacidade da Devedora de honrar com as obrigações pecuniárias assumidas no Contrato de Cessão e, consequentemente, da Emissora honrar com as obrigações constantes deste Termo de Securitização, desta forma, alcançando negativamente o Titular dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica – 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 por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e/ou de seus clientes, podendo, inclusive, provocar o não adimplemento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Contrato de Cessão e, consequentemente, pela Emissora neste Termo de Securitização, causando prejuízo ao Titular dos CRI.

Efeitos da retração do investimento externo – 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 dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, inclusive a Devedora. Referidas alterações poderão diminuir a liquidez dos CRI, bem como afetar sua rentabilidade esperada pelos Titulares dos CRI.

16.3. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e nas condições de mercado em outros países de

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora. Estas alterações em economias internacionais podem afetar também a capacidade de pagamento da Devedora, na hipótese de existirem contratos celebrados em moeda estrangeira. Com relação aos Titulares dos CRI, estes podem ser afetados pela diminuição da liquidez dos CRI, bem como bem como por uma influência negativa em sua rentabilidade.

16.4. Riscos Relativos à Emissora

Manutenção de Registro de Emissora Aberta – A sua atuação da Emissora como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de Emissora 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. O cancelamento do registro da Emissora junto à CVM poderá alterar a percepção do mercado a seu respeito, podendo,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ainda, provocar uma queda na liquidez dos CRI, como reflexo da imagem da Emissora perante o mercado.

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. Caso a falta de capital da Emissora prejudique sua capacidade operacional de gerir as emissões já realizadas, os Titulares dos CRI poderão ser afetados por atrasos no cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, bem como, por uma queda na liquidez dos CRI, como reflexo da imagem da Emissora perante o mercado.

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 nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado. Eventuais alterações no corpo profissional da Emissora podem alterar a percepção do mercado a seu respeito, podendo, ainda, provocar uma queda na liquidez dos CRI, como reflexo da imagem da Emissora perante o mercado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis – A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, 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 e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora – Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, 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 cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Ainda que o Patrimônio Separado não seja atingido por estes eventos, eventual pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, pode alterar a percepção do mercado a seu respeito, podendo, ainda, provocar uma queda na liquidez dos CRI, como reflexo da imagem da Emissora perante o mercado.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado - Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, nesta data, de R$ 237.677,00 (duzentos e trinta e sete mil reais), que corresponde à pouco mais de 0,91% (noventa e um centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Risco da não realização da carteira de ativos – A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Risco Setorial da Emissora - A Emissora atua no segmento de securitização mercantil. Qualquer evento que prejudique esse mercado pode prejudicar os seus negócios o que poderá prejudicar a equipe que fará a administração do recebimento dos Créditos Imobiliários e o respectivo pagamento dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI no recebimento de quaisquer valores aqui devidos.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI – O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, 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 dos 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 do Patrimônio Separado, 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. Estas falhas operacionais poderão afetar a rentabilidade dos CRI, bem como, se ocorridas com frequências, prejudicar a imagem da Emissora perante o mercado e, consequentemente, a liquidez dos CRI.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

16.5. Riscos Relativos à Emissão dos CRI

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI – O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Cláusula 16, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas no Contrato de Locação, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade – As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das referidas alíneas podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Riscos Financeiros – Há três espécies principais de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro possíveis de afetar os Titulares dos CRI: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez dos CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar a Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, com o consequente ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI – A ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e/ou de Multa Indenizatória resultará no resgate antecipado compulsório dos CRI. Nesta hipótese, os Titulares dos CRI poderão ter dificuldades para reinvestir os valores recebidos antecipadamente em condições análogas às dos CRI, de modo a impactar negativamente a expectativa de retorno inicialmente esperado pelos Titulares dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral – As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Baixa liquidez no mercado secundário – Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação – Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: **(i)** período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; e **(ii)** cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução.

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*

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

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 o disposto no artigo 48, § 3º, da Lei nº 11.101/05 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, afetando sua rentabilidade. Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Risco relacionado ao avanço da pandemia causada pelo Novo Coronavírus ("COVID-19") – A Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia de COVID-19, em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, têm adotado, em níveis diferentes, medidas que incluem restrição, total ou parcialmente, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia.

Esses eventos têm efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, especial, o Brasil, e incluem ou podem incluir:

- Redução no nível de atividade econômica;
- Desvalorização cambial;
- Aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos e pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens;
- Diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro; e
- Atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos.

Estes eventos, se ocorrerem, e o prazo que perdurarem, podem impor dificuldades no recebimento de liquidez oriunda dos CRI.

Risco relacionado à incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão – Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustação da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizerem jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Considerando que a pandemia do COVID-19 tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial, aumento do déficit fiscal e diminuição da liquidez disponível no mercado, é possível que a Devedora, a Cedente e/ou os Avalistas aleguem a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações relativas aos Créditos Imobiliários. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, a Emissora terá alteração das prestações a que fizer jus no âmbito do Contrato de Locação, em comparação com o prazo, os valores e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto significativo e adverso no investimento dos Titulares dos CRI.

Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado – Caso não existam Créditos Imobiliários e/ou recursos do Fundo de Reserva em montante suficiente para adimplir com as despesas do Patrimônio Separado, este poderá esgotar-se e, neste caso, será necessário que os Titulares dos CRI aportem recursos no Patrimônio Separado para adimplir com as despesas, afetando a rentabilidade esperada do investimento nos CRI.

Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel – Existe o risco de o Imóvel ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, as Garantias desta Operação, bem como a manutenção do Contrato de Locação, de modo a impactar negativamente o recebimento de recursos no Patrimônio Separado, uma vez que afeta a capacidade de pagamento da Devedora e, como consequência, a rentabilidade dos CRI.

Risco de Pagamento do Sinistro – Em caso de pagamento do prêmio do seguro na ocasião de um sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, referido valor será pago à Devedora, que realizará o posterior depósito do valor recebido na Conta Centralizadora. Desta forma, existe o risco de a Devedora, por quaisquer motivos, não realizar a devida transferência do valor do prêmio à Conta Centralizadora, na ocorrência de um sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, de modo a impactar negativamente o investimento dos Titulares dos CRI ao afetar sua rentabilidade.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel – Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não foi registrado no cartório competente. O prazo para obtenção do referido registro encontra-se especificado no respectivo instrumento. Desta forma, existe o risco do processo de registro da Alienação Fiduciária de Imóvel ser objeto de exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso a condição acima não seja cumprida. A não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel representa uma proteção a menos aos Titulares dos CRI, assim como a impossibilidade de sua excussão, frustrando as expectativas dos Titulares dos CRI quanto ao retorno esperado do investimento nos CRI.

Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel – Em razão do previsto no § 5º, artigo 27 da Lei nº 9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária, caso, após o segundo leilão do Imóvel, não haja nenhum arrematante, ou pelo fato de não ocorrer lance no montante igual ou superior ao valor da dívida descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e seja necessário a Emissora adjudicar o Imóvel em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida da Devedora, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas, ficando os Titulares dos CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos, o que afeta negativamente de modo direto a rentabilidade dos CRI.

Risco relacionado ao Valor de Venda do Imóvel – Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária, o valor de venda do Imóvel foi estabelecido com base no valor de mercado acordado entre as partes. Nesse sentido, existe o risco do valor de venda forçada obtido em razão da venda do Imóvel, em eventual excussão do Imóvel via leilão ou alienação à terceiros, não ser suficiente para arcar com o ressarcimento do Patrimônio Separado e o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, afetando negativamente de modo direto sua rentabilidade.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado – A auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada, nos termos contratados, com escopo limitado aos aspectos legais da Devedora, da Cedente, do Fiador e do Imóvel. Existe o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI em sua rentabilidade, liquidez ou quaisquer outros aspectos.

Risco de Não Realização da Auditoria Legal do Imóvel objeto da Matrícula nº 43.721 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo – Até a conclusão das Obras, será realizada a incorporação do Imóvel ao imóvel objeto da matrícula nº 43.721 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, o qual não foi objeto de auditoria jurídica. Existe o risco de que fatos, informações ou documentos relativos ao respectivo imóvel não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI em sua rentabilidade, liquidez ou quaisquer outros aspectos e até mesmo a posterior constituição da garantia de alienação fiduciária sob o Imóvel após a incorporação.

Risco do Escopo Limitado da Fiança – A Fiança outorgada pelo Fiador somente poderá ser executada na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória descritos na Cláusula 5.1 (i), (xxxiv), (xxxv) e (xliii) do Contrato de Cessão, e desde que não tenha ocorrido um Evento de Recompra Compulsória (excetuados os incisos (i), (xxxiv), (xxxv) e (xliii) mencionados acima), conforme previstos no Contrato de Cessão, quais sejam, (i) atrasos no cronograma de Obras acima do percentual previsto na tabela indicada na Cláusula 6.7.1 acima e referido atraso não tenha sido aceito pelo Fiador, mediante notificação enviada à Cessionária; (ii) não atendimento das Condições Resolutivas em até 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão e desde que referido prazo não tenha sido prorrogado por mais 6 (seis) meses a critério do Fiador, observado que a referida prorrogação deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias antes do encerramento do Prazo de Validade da Fiança, nos termos da Carta de Fiança; (iii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Cedente, de qualquer das obrigações pecuniárias relativas aos CRI. A ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória não mencionado acima poderá ensejar a exoneração da Fiança e, desse modo, reduzir consideravelmente as garantias vinculadas aos CRI; ou (iv)

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

caso o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes em favor da Securitizadora, não seja concluído em até 90 (noventa) dias contados do respectivo protocolo, prorrogável por mais 60 (sessenta dias) em caso de exigência do respectivo Cartório de Registro de Imóvel competente.

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI – Os Créditos Imobiliários serão pagos pela Devedora quando do vencimento do respectivo Crédito Imobiliário. A realização dos Créditos Imobiliários depende da solvência da Devedora, inexistindo, portanto, qualquer garantia ou certeza de que o pagamento será efetuado ou, caso o seja, de que será realizado nos prazos e nos valores avençados. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Uma vez que este pagamento depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, deterioração de suas condições financeiras, redução de ganhos ou remunerações, dentre outros, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários - Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Solfarma Comércio de Produtos Farmacêuticos S.A. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Demais Riscos – Os CRI estão sujeitos a variações e condições dos mercados de atuação da Devedora e da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., podendo ser submetidos a quedas em sua rentabilidade, baixa liquidez ou quaisquer outros aspectos que impactem de modo negativo o investimento dos Titulares dos CRI.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Prevalência das Disposições: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.2. Documentos fornecidos ao Agente Fiduciário: 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.

17.3. Negócio Complexo: As Partes 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, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

17.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.6. Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

17.7. Por força da vinculação do presente Termo aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que, sempre que for solicitada manifestação da Emissora, esta deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

17.8. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Contrato pelos referidos meios.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer Parte nos termos deste Contrato, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços.

Se para a Emissora:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 1
Itaim Bibi, CEP 04532-001

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

São Paulo – SP
At.: Vinicius Stopa
Tel.: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

Se para o Agente Fiduciário:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020
São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br/ pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)

18.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima. As comunicações feitas por *e-mail* serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.3. A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Contrato.

18.4. 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.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

19. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

19.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

19.2. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 ("ICP-Brasil"), reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Contrato pelos referidos meios.

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

O presente Termo é firmado em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 21 de maio de 2021.

[O final desta página foi intencionalmente deixado em branco]
[As assinaturas seguem nas páginas seguintes]

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(Página de assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

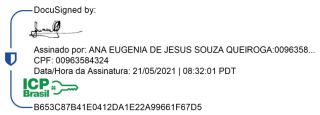
(Página de assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Vitoria Guimaraes Havir

Cargo: Procuradora

CPF: 409.470.118-46



Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga

Cargo: Diretora

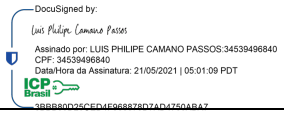
CPF: 009.635.843-24

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

(Página de assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

TESTEMUNHAS:

Nome: Sandra Aparecida Gomes
CPF: 268.621.788-06



Nome: Luis Philipe Camano Passos
CPF: 345.394.968-40

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ANEXO I

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI

Data	Juros	% de Amortização
24/05/2021	Incorporação de Juros	Não
24/06/2021	Pagamentos de Juros	Não
26/07/2021	Pagamentos de Juros	Não
24/08/2021	Pagamentos de Juros	Não
24/09/2021	Pagamentos de Juros	Não
25/10/2021	Pagamentos de Juros	Não
24/11/2021	Pagamentos de Juros	Não
24/12/2021	Pagamentos de Juros	Não
24/01/2022	Pagamentos de Juros	Não
24/02/2022	Pagamentos de Juros	Não
24/03/2022	Pagamentos de Juros	Não
25/04/2022	Pagamentos de Juros	Não
24/05/2022	Pagamentos de Juros	Não
24/06/2022	Pagamentos de Juros	1,8398%
25/07/2022	Pagamentos de Juros	1,9124%
24/08/2022	Pagamentos de Juros	1,9337%
26/09/2022	Pagamentos de Juros	1,9835%
24/10/2022	Pagamentos de Juros	2,1167%
24/11/2022	Pagamentos de Juros	2,1195%
26/12/2022	Pagamentos de Juros	2,1506%
24/01/2023	Pagamentos de Juros	2,2379%
24/02/2023	Pagamentos de Juros	2,3021%
24/03/2023	Pagamentos de Juros	2,3967%
24/04/2023	Pagamentos de Juros	2,4958%
24/05/2023	Pagamentos de Juros	2,5187%
26/06/2023	Pagamentos de Juros	2,5714%
24/07/2023	Pagamentos de Juros	2,7089%
24/08/2023	Pagamentos de Juros	2,7183%

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

25/09/2023	Pagamentos de Juros	2,8656%
24/10/2023	Pagamentos de Juros	2,9939%
24/11/2023	Pagamentos de Juros	3,0759%
26/12/2023	Pagamentos de Juros	3,1914%
24/01/2024	Pagamentos de Juros	3,3423%
26/02/2024	Pagamentos de Juros	3,4495%
25/03/2024	Pagamentos de Juros	3,6199%
24/04/2024	Pagamentos de Juros	3,7491%
24/05/2024	Pagamentos de Juros	3,9172%
24/06/2024	Pagamentos de Juros	4,1269%
24/07/2024	Pagamentos de Juros	4,2737%
26/08/2024	Pagamentos de Juros	4,4640%
24/09/2024	Pagamentos de Juros	4,7555%
24/10/2024	Pagamentos de Juros	4,9942%
25/11/2024	Pagamentos de Juros	5,3149%
24/12/2024	Pagamentos de Juros	5,6450%
24/01/2025	Pagamentos de Juros	6,0165%
24/02/2025	Pagamentos de Juros	6,4379%
24/03/2025	Pagamentos de Juros	7,0008%
24/04/2025	Pagamentos de Juros	7,4833%
26/05/2025	Pagamentos de Juros	8,1343%
24/06/2025	Pagamentos de Juros	8,9316%
24/07/2025	Pagamentos de Juros	9,8064%
25/08/2025	Pagamentos de Juros	10,9371%
24/09/2025	Pagamentos de Juros	12,3530%
24/10/2025	Pagamentos de Juros	14,1775%
24/11/2025	Pagamentos de Juros	16,6444%
24/12/2025	Pagamentos de Juros	20,0539%
26/01/2026	Pagamentos de Juros	25,2599%
24/02/2026	Pagamentos de Juros	34,0421%
24/03/2026	Pagamentos de Juros	51,8490%
24/04/2026	Pagamentos de Juros	100,0000%

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ANEXO II

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante") nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", formalizado em 21 de maio de 2021 pela **MILAMARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Rua João Antonio Stamato, nº 394-B, CEP 14.702-032, inscrita no CNPJ sob o nº 18.364.108/0001-29, ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral ("CCI") que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), **DECLARA** que procedeu **(i)** nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931") a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, a custódia e registro do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*", datado de 21 de maio de 2021.

São Paulo, 21 de maio de 2021.

(assinaturas na página seguinte)

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Vitoria Guimarães Havir
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846
CPF: 40947011846
Data/Hora da Assinatura: 21/05/2021 | 06:58:42 PDT
ICP Brasil
56321915151749 51A4CC2A11B0C49AAD

Nome: Vitoria Guimaraes Havir

Cargo: Procuradora
CPF: 409.470.118-46

DocuSigned by:
Assinado por: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA:0096358...
CPF: 00963584324
Data/Hora da Assinatura: 21/05/2021 | 08:32:06 PDT
ICP Brasil
B653C87B41E0412DA1E22A99661F67D5

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga

Cargo: Diretora
CPF: 009.635.843-24

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ANEXO III

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 19/05/2021
LOCAL DE EMISSÃO: Bebedouro – SP	

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

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **MILAMARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.**							
CNPJ: 18.364.108/0001-29							
ENDEREÇO: Rua João Antônio Stamato, nº 394-B, Vila Major Cícero de Carvalho							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Bebedouro	UF	SP	CEP	14702-032

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**		
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **SOLFARMA COMÉRCIO DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S.A.**							
CNPJ: 46.054.219/0001-74							
ENDEREÇO: Avenida Belmiro Dias Baptista, nº 778, Distrito Industrial I							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Bebedouro	UF	SP	CEP	14711-130

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico de Bem Imóvel Precedido de Construção*", celebrado em 21 de maio de 2021 entre a Emissora e a Devedora.

5. VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), correspondente a 100% dos Créditos Imobiliários, apurados nesta data, conforme previsto no Contrato de Locação.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:				
Proprietária	**Endereço**	**CEP**	**Matrícula (n°)**	**Cartório de Registro de Imóveis**
Milamari Empreendimentos e Participações Ltda.	Rodovia Armando de Sales Oliveira, km 398	14707-000	23.217	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro, do Estado de São Paulo

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	60 (sessenta) meses.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais)
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não aplicável.
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	22 de junho de 2022.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	22 de abril de 2026.
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Valor do principal acrescido de **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	pago, calculados *pro rata die*, desde a data do atraso no pagamento até o efetivo pagamento
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

8. GARANTIAS	Os Créditos Imobiliários não contam com quaisquer garantias.

9. FLUXO DE PAGAMENTOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:

Número da Parcela	Data de Aluguel
1	22/06/2022
2	21/07/2022
3	22/08/2022
4	22/09/2022
5	20/10/2022
6	22/11/2022
7	22/12/2022
8	20/01/2023
9	22/02/2023
10	22/03/2023
11	19/04/2023
12	22/05/2023
13	22/06/2023
14	20/07/2023
15	22/08/2023
16	21/09/2023
17	20/10/2023
18	22/11/2023
19	21/12/2023
20	22/01/2024
21	22/02/2024
22	21/03/2024
23	22/04/2024
24	22/05/2024

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	25	20/06/2024	
	26	22/07/2024	
	27	22/08/2024	
	28	20/09/2024	
	29	22/10/2024	
	30	21/11/2024	
	31	20/12/2024	
	32	22/01/2025	
	33	20/02/2025	
	34	20/03/2025	
	35	22/04/2025	
	36	22/05/2025	
	37	20/06/2025	
	38	22/07/2025	
	39	21/08/2025	
	40	22/09/2025	
	41	22/10/2025	
	42	20/11/2025	
	43	22/12/2025	
	44	22/01/2026	
	45	20/02/2026	
	46	20/03/2026	
	47	22/04/2026	

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ANEXO IV

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 50ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.** ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais contratados, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*".

São Paulo, 21 de maio de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Vitoria Guimarães Havir
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846
CPF: 40947011846
Data/Hora da Assinatura: 21/05/2021 | 06:58:48 PDT
ICP Brasil
5632191515174951A4CC2A11B0C49AAD

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora
CPF: 409.470.118-46

DocuSigned by:
Assinado por: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA:0096358...
CPF: 00963584324
Data/Hora da Assinatura: 21/05/2021 | 08:32:11 PDT
ICP Brasil
B653C87B41E0412DA1E22A99661F67D5

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Cargo: Diretora
CPF: 009.635.843-24

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ANEXO V

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 1, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 50ª Série de sua 1ª Emissão ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações que prestou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*".

São Paulo, 21 de maio de 2021.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ANEXO VI

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 50ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 1, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*".

São Paulo, 21 de maio de 2021.

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

BANCO VOTORANTIM S.A.

Nome: Pedro Baierl Lippi

Cargo: Procurador

CPF: 337.814.478-55

Nome Ana Lucia Fernandes Sertic Franca Leite

Cargo: Procuradora

CPF: 069.942.938-23

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ANEXO VII

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

EMISSÕES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS DA SECURITIZADORA E DE SOCIEDADE INTEGRANTES DE SEU GRUPO ECONÔMICO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento 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	18L1208617	12.448.000,00	12.448	IPCA + 8,00 %	1	7	20/12/2018	20/02/2028	FITTING	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	S.A.											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,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

												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	LOTELAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02000003	15.000.000,00	15.000	CDI + 3,00 %	2	1	20/01/2020	22/01/2024	RIO BRANCO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02000004	5.000.000,00	5.000	CDI + 3,00 %	2	2	20/01/2020	20/01/2025	RIO BRANCO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITI	19L0989686	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	28	30/12/2019	18/08/2031	NOVA SOUSA	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	ZADORA S.A.											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	CANOPUS 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	CANOPUS TRV III	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A1044659	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	29	31/01/2020	18/02/2030	IMOGUIA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A1044643	8.000.000,00	8.000	IGPM + 13,49 %	1	27	20/01/2020	18/07/2032	NABIL EQUE	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	20F0704753	233.000.000,00	233.000	CDI + 3,25 %	1	36	22/06/2020	27/03/2023	AVM	Adimplente	Fundo

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	S.A.											
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H0775484	40.000.000,00	40.000	IGPM + 11,00 %	1	31	25/08/2020	18/02/2031	ATMOSFERA	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	PÁTIO LUSITÂNIA	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	ITUPEVA	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	ITUPEVA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
C	TRAVESSI	20J0794	23.33	23.336	IGPM +	1	4	06/10/	18/07/	LOTEL	Adimplente	Alienação

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

RI	A SECURITIZADORA S.A.	379	6.000,00		12,10 %		3	2020	2035	AR II		Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H0874600	21.912.000,00	21.912	IGPM + 11,30 %	38	1	22/10/2020	18/04/2033	MANTIQUEIRA	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.	CRA020003PT	84.000.000,00	84.000.000	CDI + 5,00 %	4	1	16/11/2020	16/05/2026	BELA SEMENTES	Adimplente	
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003PU	21.000.000,00	21.000	CDI	4	2	16/11/2020	16/05/2026	BELA SEMENTES	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,

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

												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	LAGO DAS COLINAS	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	VANVERA	Adimplente	Aval
D	RAPIDOO	RPDO1	6.000.	6.000	CDI +	1	1	18/11/	18/11/	RAPID	Adimplente	Cessão

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

EB	PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	1	000,00		8,75 %			2019	2022	OO		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	RAPIDOO	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	RAPIDOO	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	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE	SSCF12	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,00 %	2	1	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	CREDITOS FINANCEIROS SA											
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	SOLFACIL	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	SOLFACIL	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	SOLFACIL	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	SUPERSIM	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	SUPERSIM	Adimplente	
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A		18.600.000,00	18.600	CDI + 11,33 %	2	1	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSIM 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	2	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DE	SUPERSIM SECURITIZADORA		6.200.000,0	6.200	CDI + 12,00 %	2	3	21/01/2021	27/02/2023	SUPERSIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

B	DE CREDITOS FINANCEIROS S.A		0									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	TRAVESSIA	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	TRAVESSIA	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	MERCANTIL	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	MERCANTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

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	FERRATUM	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	CARUANA	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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

												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	PRAVALER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE	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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.											
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 SURGERY	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITI	TVSC21	9.975.000,00	9.975	470000%	1	2	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGERY	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

	ZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.											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 SURGERY	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

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

ANEXO VIII

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.)

DESPESAS

Up front	**Variável**	**Valor líquido (em R$)**
Emissão e estruturação (Travessia)		35.000
Registro Anbima	0,0044%	1.568
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R$ 5.215,50)	0,0290%	7.540
Implantação Escriturador (Itaú)	R$500/ série	500
Implantação Agente Liquidante (Itaú)	R$500/ série	500
Agente Fiduciário (Vortx)		13.000
Implantação Custódia do Lastro (Vortx)		4.000
Registro do Lastro (Vortx)	1 CCI	5.000
Implantação Digitador (Vortx)	0,05%	15.000
Laudo avaliação/ registro / agente obras		
Registro cartório		7.424
	Total	**89.532**
Custos Anuais	**Variável**	**Valor líquido (em R$)**
Agente Fiduciário (Vortx)		13.000
Custódia do Lastro (Vortx)		4.000
Auditoria Patrimônio Separado		5.000
	Total	**22.000**
Custos Trimestrais	**Variável**	**Valor líquido (em R$)**
Verificação de indice financeiro (Travessia)		800
	Total	**800**

DocuSign Envelope ID: C4C00E83-6F58-4D49-B2BD-795AE5D7FED7

Custos Mensais	Variável	Valor líquido (em R$)
Gestão (Travessia)		3.000
B3/ CETIP - Custódia	0,0008%	208
Digitador (Vortx)	Por evento de pagamento	500
Escriturador (Itaú)	R$500/ série	500
Agente Liquidante (Itaú)	R$500/ série	500
Contabilidade Patrimônio Separado		500
Tarifas bancárias (mensalidade conta Itaú)		62
	Total	**5.270**