TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ: 11.257.352/0001-43

como Emissora

lastreados em créditos imobiliários devidos por

CVIVA4 INCORPORADORA LTDA.

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

14 de setembro de 2026

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de emissora:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", sob o nº 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 11.257.352/0001-43 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 41.3.0007855-6 , neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("**Emissora**");

e, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("**Agente Fiduciário**");

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão, em Quatro Séries, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CVIVA4 Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários 28ª (vigésima oitava) emissão, em quatro séries, da Emissora, de acordo com o a Lei nº 14.430 (conforme abaixo definida), a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definida), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

I. DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Adquirentes"	Os terceiros adquirentes das Unidades Autônomas;
"Agente de Liquidação"	O **BANCO PAULISTA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, inscrita no CNPJ sob o nº 61.820.817/0001-09, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;
"Agente de Medição"	A **HARCA ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, Rua 72, nº 325, Quadra C-14, Lote 10/13, Sala 1707-A, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48;
"Agente Fiduciário"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóvelis"	A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo) a ser constituída pela Devedora, em favor da Emissora, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo);
"Alienação Fiduciária de Quotas"	A alienação fiduciária em garantia constituída sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, de titularidade da Conviva (conforme definido abaixo), e de todos os direitos de crédito e econômicos decorrentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo);
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A amortização extraordinária facultativa dos CRI, em decorrência da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais pela Devedora, mediante o pagamento de prêmio de 3% (três por cento), nos termos da cláusula 6.3 abaixo e do Termo de Emissão;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Amortização Extraordinária Obrigatória"	As hipóteses de amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, nos termos da cláusula 6.2 abaixo e do Termo de Emissão;
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
"Anúncio de Encerramento da Distribuição"	O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo);
"Anúncio de Início de Distribuição"	O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, o qual conterá as informações previstas no § 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
"Aprovações Societárias"	Em conjunto, as aprovações societárias da Devedora, da Conviva, da Aura e da Tresor que aprovaram a emissão das Notas Comerciais, a outorga do Aval e a constituição das Garantias, conforme aplicável, nos termos do Termo de Emissão;
"Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou "Assembleia Especial"	As assembleias especiais dos Titulares dos CRI, a serem realizadas em conformidade com a cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente"	A **AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**, sociedade simples limitada, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Senador Batista de Oliveira, nº 303, Casa 02, Jardim das Américas, CEP 81.530-150, inscrita no CNPJ sob o nº 07.037.795/0002-32, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60;
"Aura"	**AURA PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1505, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 53.837.231/0001-10;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Aval"	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão;
"Avalistas PF"	O Sr. Joaquim e o Sr. Felipe, em conjunto;
"Avalistas PJ"	A Conviva, a Aura e a Tresor, em conjunto;
"Avalistas"	Os Avalistas PF e os Avalistas PJ, em conjunto;
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300351452;
"BACEN"	O Banco Central do Brasil;
"CCI"	As 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, cada uma correspondente a uma série das Notas Comerciais, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) decorrentes das Notas Comerciais da respectiva série, conforme descritas no Anexo I deste Termo de Securitização;
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária dos Recebíveis (conforme definido abaixo), a ser constituída pela Devedora em favor da Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo);
"CETIP21"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, ou outra legislação que venha a substitui-la;
"Código de Processo Civil"	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor, ou outra legislação que venha a substitui-la;
"Código de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"	Significa o código de "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" publicado pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025;
"Códigos ANBIMA"	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e o Código de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, quando mencionados em conjunto.
"COFINS"	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
"Condições Precedentes Liberações Subsequentes"	São as condições precedentes para que a Emissora realize as Liberações Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme previstas na Tabela 2 do Anexo I do Termo de Emissão e replicadas na cláusula 2.2.2 abaixo;
"Condições Precedentes Primeira Liberação"	São as condições precedentes para que a Emissora realize a Primeira Liberação (conforme definido abaixo), conforme previstas na Tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão e replicadas na cláusula 2.2.1 abaixo;
"Condições Precedentes"	Significa, em conjunto, as Condições Precedentes Primeira Liberação e as Condições Precedentes Liberações Subsequentes (conforme definidos abaixo);
"Conta da Devedora"	A conta corrente nº 000577351847-0, agência 6386, mantida junto à Caixa Econômica Federal (nº 104), de titularidade da Devedora, destinada à liberação dos recursos à Devedora;
"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente nº 5348-1, mantida no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), agência nº 2669-7, de titularidade da Emissora;
"Conta Vinculada"	A conta corrente nº 5337-6, mantida no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), agência nº 2669-7, de titularidade da Emissora;
"Contador do Patrimônio Separado"	**WE GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Candido de Abreu, nº 776, Sala 1802, 18º Andar, Condomínio World Business, Centro Cívico, CEP 80.530-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.342.175/0001-48, auditor independente registrado na CVM e responsável pela

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

	elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"	O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Conviva, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
"Contratos de Garantia"	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
"Conviva"	A **CONVIVA INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1501, parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.361.511/0001-07, na qualidade de sócia da Devedora e Avalista;
"CPF"	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
"Créditos Imobiliários"	A totalidade dos créditos imobiliários por destinação decorrentes das Notas Comerciais, correspondentes ao valor nominal unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva remuneração, nos termos do Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais;
"CRI 1ª Série"	Os 5.000 (cinco mil) CRI da 1ª série da Emissão;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"CRI 2ª Série"	Os 5.000 (cinco mil) CRI da 2ª série da Emissão;
"CRI 3ª Série"	Os 10.000 (dez mil) CRI da 3ª série da Emissão;
"CRI 4ª Série"	Os 11.700 (onze mil e setecentos) CRI da 4ª série da Emissão;
"CRI em Circulação", para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora, pelos Avalistas e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
"CRI"	Os 31.700 (trinta e um mil e setecentos) certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização, sendo (i) 5.000 (cinco mil) CRI 1ª Série; (ii) 5.000 (cinco mil) CRI 2ª Série; (iii) 10.000 (dez mil) CRI 3ª Série; e (iv) 11.700 (onze mil e setecentos) CRI 4ª Série;
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"CVM"	A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
"Data de Emissão CRI 1ª Série"	15 de setembro de 2026;
"Data de Emissão CRI 2ª Série"	15 de setembro de 2026;
"Data de Emissão CRI 3ª Série"	15 de agosto de 2027;
"Data de Emissão CRI 4ª Série"	15 de janeiro de 2028;
"Data de Integralização"	Cada data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI na Conta do Patrimônio Separado;
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI de cada série, quais sejam: (i) 15 de setembro de 2030, para os CRI 1ª Série; (ii) 15 de setembro de 2030, para os CRI 2ª Série; (iii) 15 de setembro de 2030, para os CRI 3ª Série; e (iv) 15 de setembro de 2030, para os CRI 4ª Série, conforme as respectivas datas de vencimento das Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão.
"Data de Verificação"	O 1º (primeiro) Dia Útil anterior a Data de Pagamento de cada mês;
"Destinação dos Recursos"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.7 abaixo deste Termo de Securitização;
"Devedora"	A **CVIVA4 INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1501, Parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.674.072/0001-92;
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste Termo de Securitização, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
"Documentos da Operação"	Em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de ; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição das Notas Comerciais; e (viii) os respectivos aditamentos;
"Documentos de Aceitação da Oferta"	Formalização do ato de aceitação dos termos e condições da oferta por parte do investidor, incluindo a reserva, se aplicável, e a ordem de subscrição ou de aquisição dos valores mobiliários, em caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da oferta previstas na Resolução CVM 160;
"Emissão"	A 28ª (vigésima oitava) emissão de CRI da Emissora, em 4 (quatro) séries;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Emissora"	A **BSI CAPITAL SECURITIZADORA**, acima qualificada;
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário residencial denominado "Conviva Life Ingá", desenvolvido pela Devedora no Imóvel;
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;
"Escritura de Emissão de CCI"	O "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual foram emitidas as CCI;
"Escriturador"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI;
"Evento de Inadimplemento"	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo 9 do Termo de Emissão, conforme replicados na cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
"Fundo de Juros"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.5 abaixo deste Termo de Securitização;
"Fundo de Reserva"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.12 deste Termo de Securitização;
"Garantias"	Quando referidas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Aval, o Fundo de Reserva e o Fundo de Juros;
"Imóvel"	O imóvel situado na Rua Doutor Paulo Alves, prédios nºs 14, 78 e 82, esquina com a Rua Casimiro de Abreu, Lote 78-A, Ingá, no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 28.043 do 2º Ofício de Justiça de Niterói –

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, no qual é desenvolvido o Empreendimento;
"Instituição Custodiante"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI;
"Investidores Profissionais"	Os investidores profissionais, assim definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, assim definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
"IOF/Câmbio"	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"IOF"	O Imposto sobre Operações Financeiras;
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IPTU"	O Imposto Territorial Predial Urbano;
"IRPJ"	O Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas;
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"ISS"	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
"JUCERJA"	A Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Juros Remuneratórios"	Tem o significado que lhes é atribuído na cláusula 3.1 abaixo deste Termo de Securitização;
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
"Lei nº 11.033"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
"Lei nº 14.430"	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Lei nº 4.591"	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;
"Lei nº 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 8.981"	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
"Liberações Subsequentes"	O montante remanescente devido à Devedora após a Primeira Liberação, a ser liberado em parcelas mensais e sucessivas, com valores a serem definidos conforme medição de obras do Empreendimento, desde que cumpridas as Condições Precedentes Liberações Subsequentes;
"MDA"	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Notas Comerciais"	As 31.700 (trinta e um mil e setecentas) notas comerciais escriturais, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, emitidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão (conforme definido abaixo) e da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor, no valor total de R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais), integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora;
"Obrigações Garantidas"	Todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Devedora e pelos Avalistas perante a Emissora no âmbito do Termo de Emissão, incluindo o Valor Total da Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais, os Encargos Moratórios e os demais encargos, tributos, despesas, custos, comissões, indenizações e verbas de qualquer natureza devidos nos termos do Termo de Emissão, bem como as demais obrigações acessórias assumidas no âmbito da emissão das Notas Comerciais, incluindo as despesas incorridas com a constituição, manutenção, execução e excussão das Garantias;
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada apenas a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

	sendo que seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160;
"Patrimônio Separado"	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Vinculada, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Juros, pelos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, após a instituição do regime fiduciário pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na (i) primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, sendo certo que cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso;
"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
"Prazo de Distribuição"	O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
"Preço de Integralização das Notas Comerciais"	O montante de R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais), correspondente ao valor total de subscrição e integralização das Notas Comerciais pela Emissora, a ser pago com os recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos do Termo de Emissão;
"Preço de Integralização"	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Primeira Liberação"	A parcela inicial do Valor Líquido de Liberação devida à Devedora, em montante a ser indicado pelo Agente de Medição, a ser liberada pela Emissora à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Liberação;
"Recebíveis"	Os direitos creditórios presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas aos Adquirentes, incluindo os respectivos juros, multas, atualização monetária e prêmios de seguro, líquidos de comissões de vendas, tributos e quaisquer despesas que eventualmente recaiam sobre o resultado das vendas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Vinculada, o Fundo de Reserva, o Fundo de Juros, os Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
"Relatório de Verificação"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.13 deste Termo de Securitização;
"Resgate Antecipado Facultativo"	O resgate antecipado facultativo da totalidade dos CRI de uma ou mais séries, em decorrência do resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais da respectiva série pela Devedora, mediante o pagamento de prêmio de 3% (três por cento), nos termos da cláusula 6.3 abaixo e do Termo de Emissão;
"Resolução CMN 4.373"	A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
"Resolução CVM 17"	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Resolução CVM 30"	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 60"	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
"Resolução CVM 81"	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
"Servicer"	A **BR SERVICER SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, nº 1.700, Casa 10, CEP 05.319-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.032.804/0001-80.
"Sr. Felipe"	O Sr. **FELIPE MENDES ROMANO**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 110.484.477-07, residente e domiciliado no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Doutor Geraldo de Melo Ourivio, nº 502, bloco 4, apartamento 105, Camboinhas, CEP 24346-030;
"Sr. Joaquim"	O Sr. **JOAQUIM ANDRADE NETO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Cláudia, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº A62014 CAU RJ, inscrito no CPF sob o nº 490.813.657-20, residente e domiciliado no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Praça de Icaraí, nº 29, apartamento 1301, Icaraí, CEP 24210-406;
"Sra. Cláudia" ou "Cônjuge Anuente"	A Sra. **CLÁUDIA VILLELA ROCHA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Joaquim, portadora da cédula de identidade RG nº 01253700049, inscrita no CPF sob o nº 687.506.767-68, residente e domiciliada no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Praça de Icaraí, nº 29, apartamento 1301, Icaraí, CEP 24210-406, na qualidade de cônjuge anuente do Sr. Joaquim, nos termos do Termo de Emissão;
"Sumário de Securitização"	Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

"Taxa DI"	As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet www.b3.com.br;
"Termo de Emissão"	O "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Quatro Séries, para Colocação Privada, da CVIVA4 Incorporadora Ltda.*", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, os Avalistas e a Cônjuge Anuente, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais;
"Titulares dos CRI"	São os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
"Tresor"	A **TRESOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1501-Parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 31.263.661/0001-33;
"Unidades Autônomas"	A totalidade das unidades autônomas integrantes do Empreendimento, em desenvolvimento pela Devedora no Imóvel;
"Valor do Fundo de Juros"	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
"Valor Inicial do Fundo de Reserva"	R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais);
"Valor Líquido de Liberação"	O montante equivalente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais, deduzidos os valores retidos na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das Despesas Iniciais e para a constituição do Fundo de Reserva, sendo certo que tal montante será liberado à Devedora desde que observado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes;
"Valor Mínimo do Fundo de Juros"	R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);
"Valor Nominal Unitário"	Tem o significado que lhe é atribuído no item (vi) da cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

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

1.3. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, pelos acionistas da Emissora, conforme ata de assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 15 de agosto de 2014, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 18 de setembro de 2014, sob o nº 378-837/14-0 e publicada nos jornais de publicação da Emissora, restando autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora ("Autorização da Emissora").

II. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais subscritas e integralizadas pela Emissora, sem qualquer coobrigação, nos termos do Termo de Emissão, aos CRI da Emissão, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado e somente será liberado pela Emissora à Devedora após o cumprimento das Condições Precedentes.

2.2. Condições Precedentes da Liberação de Recursos: A liberação de cada uma das parcelas do Valor Líquido de Liberação correspondentes à Primeira Liberação fica suspensa e sujeita ao cumprimento da Condições Precedentes Primeira Liberação indicadas na Tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão, conforme replicadas na cláusula 2.2.1 abaixo, caso não se verifique que o cumprimento de tais Condições Precedentes foi dispensado pelos Titulares dos CRI, sendo que o não cumprimento de determinadas Condições Precedentes relativas à liberação de qualquer das parcelas do Valor Líquido de Liberação não impactará na liberação da outra liberação que tiver suas Condições Precedentes devidamente cumpridas.

2.2.1. Condições Precedentes Primeira Liberação:

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização e das aprovações societárias aplicáveis, devidamente protocoladas nas juntas comerciais competentes

(ii) entrega do primeiro Relatório de Medição pelo Agente de Medição, indicando o valor da Primeira Liberação com base no cronograma de obras, nos custos já incorridos e comprovados e na necessidade de caixa projetada para o mês da liberação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(iii) protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório RTD, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) protocolo para registro da Alteração Do Contrato Social da Devedora perante a JUCERJA, refletindo a alienação fiduciária das quotas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(v) protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o Cartório de RTD, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(vi) apresentação, pela Devedora, de evidência satisfatória à Securitizadora de que a apólice de seguro das obras foi devidamente endossada, de forma a fazer constar a Securitizadora como beneficiária fina

(vii) Perfeita formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante sua assinatura por todas as partes signatárias, a comprovação da validade dos poderes de seus respectivos representantes e o protocolo do referido instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em forma e conteúdo satisfatórios à Securitizadora; disponibilização ao Servicer do acesso à Conta da Devedora, à Conta Vinculada e às demais contas necessárias ao acompanhamento do fluxo de caixa da Devedora, das transações financeiras entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, bem como da conciliação dos valores recebidos com os fluxos das referidas contas, sem prejuízo das demais atribuições previstas nos Documentos da Operação;

(viii) que as Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à sua subscrição e integralização pela Emissora;

(ix) registro do presente Termo de Securitização na B3;

(x) apresentação de versão assinada de declaração de veracidade em termos substancialmente iguais aos da minuta constante no **Anexo VIII** ao Termo de Emissão;

(xi) finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento pela Securitizadora de parecer jurídico do assessor legal contratado para a Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação e da própria Operação de Securitização, tudo em termos satisfatórios para a Securitizadora;

(xii) a efetiva emissão dos CRI e a subscrição e integralização dos CRI;

(xiii) não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento (conforme definido no Termo de Emissão);

(xiv) as declarações prestadas pela Devedora e pelos Avalistas, nos termos da cláusula de Declarações da Devedora e seus subitens do Termo de Emissão, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas na data de transferência da primeira parcela do Valor Líquido de Liberação, conforme declaração a ser formalizada pela Devedora; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(xv) perfeita formalização da Escritura de Emissão de CCI, emissão das 4 (quatro) CCI representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais de cada série, custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante e registro e vinculação das respectivas CCI aos CRI no sistema administrado pela B3, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

2.2.2. Condições Precedentes Liberações Subsequentes:

(i) o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes Primeira Liberação, conforme elencadas na cláusula acima;

(ii) comprovação do arquivamento das Aprovações Societárias perante as juntas comerciais competentes;

(iii) entrega do Relatório de Medição mensal pelo Agente de Medição, indicando o valor da respectiva Liberação Subsequente;

(iv) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório RTD, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(v) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o Cartório RTD, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(vi) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(vii) apresentação de versão assinada de declaração de veracidade em termos substancialmente iguais aos da minuta constante no **Anexo VIII** ao Termo de Emissão;

(viii) subscrição e integralização dos CRI pelos investidores, após a Primeira Liberação ou a Liberação Subsequente imediatamente anterior, conforme o caso, em montante suficiente para respectiva Liberação Subsequente; e

(ix) aporte diretamente pela Devedora nas obras do Empreendimento em montante correspondente a 10% (dez por cento) do valor efetivamente liberado pela Securitizadora na Liberação Subsequente imediatamente anterior, observado que: (a) a Securitizadora não está obrigada a realizar nova liberação enquanto não comprovada, de forma satisfatória, a realização do respectivo aporte pela Devedora e sua destinação às obras do Empreendimento; (b) a obrigação de aporte permanecerá vigente até que o valor total dos aportes realizados pela Devedora nos termos desta cláusula atinja o montante acumulado de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), ocasião em que cessará a obrigação de realização dos aportes adicionais; e (c) os aportes realizados pela Devedora deverão ser destinados exclusivamente à execução das obras do Empreendimento, sendo a respectiva comprovação realizada por meio de documentação a ser apresentada ao Agente de Medição.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

2.2.3. O não cumprimento das Condições Precedentes para realização da Primeira Liberação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais, prorrogável, uma única vez, por mais 30 (trinta) dias, acarretará a resolução das Notas Comerciais de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, sem ônus para as Partes, ressalvada a obrigação da Devedoras de, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, restituir à Securitizadora e demais prestadores de serviços da Operação, conforme aplicável, de eventuais despesas incorridas pela Securitizadora, conforme o caso, e, ainda, com o pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e eventuais encargos para o resgate e cancelamento dos CRI que já tenham sido integralizados mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado até a data da rescisão.

2.2.4. Para a definição dos valores das Liberações Subsequentes, a Securitizadora utilizará os valores indicados pelo Agente Medição. O Agente de Medição, por sua vez, definirá os referidos valores com base no cronograma físico-financeiro, nos gastos, custos e despesas já realizadas atinentes às obras do Empreendimento devidamente comprovados nos termos da cláusula 6.1 e 6.1.2. do Termo de Emissão, e na necessidade de caixa do Empreendimento projetada para o mês em que é realizada a Liberação. A Securitizadora deverá realizar a respectiva liberação até o dia 5 (cinco) do mês subsequente (ou o Dia Útil imediatamente posterior, caso não seja Dia Útil), em valor correspondente ao definido pelo Agente de Medição, desde que tenha recebido a comunicação do Agente de Medição com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data da Liberação.

2.2.5. As atribuições do Agente de Medição e do *Servicer*, o conteúdo e a periodicidade do Relatório de Medição e as hipóteses de substituição desses prestadores de serviços observarão o disposto no Termo de Emissão.

2.2.6. Ocorrendo o encerramento da Oferta dos CRI sem que a totalidade dos CRI tenha sido subscrita por investidores, de forma a possibilitar todas as Liberações, o montante de CRI não subscrito será cancelado e, consequentemente, não serão devidos quaisquer montantes referentes às respectivas Liberações.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais) na primeira Data de Emissão.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

(i) constituirão Patrimônio Separado, titularizado pela Emissora, que não se confunde com o patrimônio comum desta ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da emissão a que estão afetados;

(iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI, aos quais estão vinculados.

2.6. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante.

2.7.1. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931 pela Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI ou de qualquer eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como o saldo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

devedor destes, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados pela CCI na Conta do Patrimônio Separado e por conta dos Recebíveis na Conta Vinculada, deles dando quitação.

2.9. Preço de Integralização das Notas Comerciais e Valor Líquido de Liberação: O Preço de Integralização das Notas Comerciais, a ser pago pela Emissora à Devedora pela subscrição e integralização da totalidade das Notas Comerciais, mediante os procedimentos estabelecidos no Termo de Emissão, é de R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais), sendo certo que serão deduzidos os valores relacionados às Despesas Iniciais e ao montante necessário para a composição do Fundo de Reserva, apurando-se o Valor Líquido de Liberação.

2.9.1. O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais será realizado nos termos do Termo de Emissão e dele serão deduzidos as despesas e custos relacionados à Emissão e descritas no Termo de Emissão.

2.9.2. Nos termos do Termo de Emissão, parte do Preço de Integralização das Notas Comerciais ficará retido para fazer frente às Despesas Iniciais, conforme descritas no Termo de Emissão, e para a constituição do Fundo de Reserva.

2.10. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias:

2.10.1. Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora constituirá, em favor da Emissora, observado o disposto no Termo de Emissão, a Alienação Fiduciária de Imóvel sobre o Imóvel.

2.10.1.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditivos deverão ser registrados no competente oficial de registro de imóveis em até 60 (sessenta) dias contados do respectivo protocolo, prorrogável por iguais períodos de 30 (trinta) dias, desde que a Devedora comprove que está cumprindo diligentemente todas as exigências formuladas pelo registro de imóveis competente, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do protocolo.

2.10.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: A Cessão Fiduciária de Recebíveis, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

2.10.2.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditivos deverão ser registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes da comarca da sede da Devedora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data da celebração dos respectivos instrumentos.

2.10.3. Alienação Fiduciária de Quotas: A Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída pela Conviva, na qualidade de titular da totalidade das quotas de emissão da Devedora, em favor da Emissora, sobre a totalidade das referidas quotas e de todos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

os direitos de crédito e econômicos delas decorrentes, com a interveniência e anuência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.10.3.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditivos deverão ser registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data da celebração dos contratos.

2.10.4. Garantia Fidejussória: Os Avalistas assumiram, como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Aval").

2.10.4.1. O Aval prestado no Termo de Emissão considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas PJ pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora e os Avalistas PF são integrantes do quadro societário da controladora da Devedora e do seu grupo econômico, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

2.10.5. Seguros. A Devedora contratou o: (i) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras do Empreendimento ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e (ii) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras do Empreendimento, seus subcontratados e a terceiros ("Seguro de Responsabilidade Civil", que quando referido em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia, "Seguros da Obra").

2.10.6. A Devedora deverá apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, como Condição Precedente Inicial, as apólices ou os certificados dos Seguros da Obra nos quais conste a Securitizadora como beneficiária dos Seguros da Obra, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos ao Imóvel sejam pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observados os termos previstos no Termo de Emissão.

2.11. Fundo de Juros: A Securitizadora deverá constituir na Conta Vinculada, por conta e ordem da Devedora, um fundo de juros com a retenção dos recursos decorrentes dos Recebíveis, observado o limite máximo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Fundo de Juros" e "Valor do Fundo de Juros"), observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

2.11.1. O Fundo de Juros será utilizado para o pagamento de eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, da amortização e/ou de quaisquer outros valores devidos pela Devedora.

2.11.2. Mensalmente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Securitizadora deverá realizar a retenção do Fundo de Juros até atingir o Valor do Fundo de Juros.

2.11.3. Após a constituição do valor integral do Fundo de Juros, caso seja verificado pela Securitizadora que o montante existente no Fundo de Juros é inferior a R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Juros"), deverá ser

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

recomposto até o Valor do Fundo de Juros, prioritariamente com recursos dos Recebíveis, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora na Conta Vinculada, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que receber notificação da Securitizadora nesse sentido.

2.11.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

2.11.5. As transferências de recursos eventualmente existentes no Fundo de Juros à Devedora serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

2.12. Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da primeira integralização das Notas Comerciais, em valor equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

2.12.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação caso os Recebíveis disponíveis na Conta Vinculada sejam insuficientes ou inexistentes, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

2.12.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá prioritariamente com recursos dos Recebíveis, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o Valor Inicial do Fundo de Reserva, em até 2 (dois) Dias Úteis contadas do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora.

2.12.3. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

2.12.4. Caso os recursos disponíveis na Conta Vinculada e no Fundo de Reserva sejam insuficientes, as Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas da Operação que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora.

2.12.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

2.12.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

2.12.8. As transferências de recursos eventualmente existentes no Fundo de Reserva à Devedora serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

2.12.9. Excussão das Garantias: Em caso de excussão de quaisquer Garantias, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, o montante obtido mediante referida excussão será destinado à amortização extraordinária e/ou ao resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, observados os termos previstos em cada um dos instrumentos constitutivos das Garantias.

III. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

(i) **Emissão:** 28ª (vigésima oitava);

(ii) **Classe e Séries:** 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries;

(iii) **Quantidade de CRI:** 31.700 (trinta e um mil e setecentos) CRI, sendo 5.000 (cinco mil) CRI 1ª Série, 5.000 (cinco mil) CRI 2ª Série, 10.000 (dez mil) CRI 3ª Série e 11.700 (onze mil e setecentos) CRI 4ª Série;

(iv) **Revolvência:** não há;

(v) **Valor Total da Emissão**: R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais), na respectiva Data de Emissão, conforme abaixo indicada, sendo (i) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) correspondentes aos CRI 1ª Série; (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) correspondentes aos CRI 2ª Série; (iii) R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) correspondentes aos CRI 3ª Série; e (iv) R$

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais) correspondentes aos CRI 1ª Série;

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

(vii) **Atualização Monetária**: não há;

(viii) **Juros Remuneratórios:** o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será acrescido do montante equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a (i) 5,02% (cinco inteiros e dois centésimos por cento) ao ano para os CRI 1ª Série; (ii) 5,01% (cinco inteiros e um centésimo por cento) ao ano para os CRI 2ª Série; (iii) 4,99% (quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento) ao ano para os CRI 3ª Série; e (iv) 4,98% (quatro inteiros e noventa e oito centésimos por cento) ao ano para os CRI 4ª Série, em todos os casos com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI, em linha com a remuneração das Notas Comerciais da respectiva série;

(ix) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(x) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(xi) **Regime Fiduciário**: Sim;

(xii) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira**: B3;

(xiii) **Data de Emissão:**

(a) Data de Emissão CRI 1ª Série: 15 de setembro de 2026;

(b) Data de Emissão CRI 2ª Série:15 de setembro de 2026;

(c) Data de Emissão CRI 3ª Série: 15 de agosto de 2027; e

(d) Data de Emissão CRI 4ª Série:15 de janeiro de 2028.

(xiv) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

(xv) **Data de Vencimento:** (a) os CRI 1ª Série vencerão em 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias, contados da Data de Emissão dos CRI 1ª Série, tendo como data de vencimento 15 de setembro de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série"); (b) os CRI 2ª Série vencerão em 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias, contados da Data de Emissão dos CRI 2ª Série, tendo como data de vencimento 15 de setembro de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série"); (c) os CRI 3ª Série vencerão em 1.127 (mil, cento e vinte e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI 3ª Série, tendo como data de vencimento 15 de setembro de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série"); e (d) o CRI 4ª Série vencerão em 974 (novecentos e setenta e quatro)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

dias, contados da Data de Emissão dos CRI 4ª Série, tendo como data de vencimento 15 de setembro de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 4ª Série");

(xvi) **Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Juros;

(xvii) **Coobrigação da Emissora**: Não há;

(xviii) **Subordinação:** não há subordinação entre as séries;

(xix) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(xx) **Data do Primeiro Pagamento da Amortização Programada:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(xxi) ***Rating*:** Não há;

(xxii) **Forma:** nominativa e escritural;

(xxiii) **Código ISIN**: (a) BRBSIPCRI0S8 – 28ª Emissão 1ª Série; (b) BRBSIPCRI0T6 - 28ª Emissão 2ª Série; (c) BRBSIPCRI0U4 - 28ª Emissão 3ª Série; e (d) BRBSIPCRI0V2 - 28ª Emissão 4ª Série;

(xxiv) **Categoria:** residencial;

(xxv) **Concentração:** concentrado – os Créditos Imobiliários na Devedora;

(xxvi) **Tipo de Segmento:** apartamentos e casas;

(xxvii) **Tipo de Contrato com Lastro**: nota comercial; e

(xxviii)**Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento**: não há.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pela Emissora, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160 e do artigo 43 da Resolução CVM 60.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

3.3.1. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.3.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição ou, caso celebrado, de Compromisso de Investimento, e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, conforme chamadas de capital, de acordo com os prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

Compromisso de Investimento, conforme o caso, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no respectivo boletim de subscrição ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta foi registrada de forma automática na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.

3.3.3. A Emissora será a responsável pelo registro da Oferta na ANBIMA para fins de composição da base de dados, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Código ANBIMA.

3.4. Regime de Distribuição: A Emissora, na qualidade de coordenador líder, realizará a distribuição dos CRI aos Investidores Profissionais sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; ou (ii) do decurso do prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data em que for divulgado o Anúncio de Início de Distribuição, devendo a Emissora, em ambos os casos, divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 3.5 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta dos CRI por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo este ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do artigo 33, § 10 da Resolução CVM 60.

3.7. Formador de Mercado. Nos termos do Código ANBIMA, a Securitizadora recomendou formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

3.8. *Rating*: Nos termos do Código de Regras a Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a presente Emissão não contará com classificação de risco, e, portanto, não foi contratada agência de rating para elaboração de relatório de avaliação de risco sobre a Oferta.

3.9. Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

na qualidade de emissora dos CRI, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

IV. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos pelos Investidores Profissionais por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição ou, caso celebrado, de Compromisso de Investimento.

4.2. Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados pelos Investidores Profissionais, conforme estabelecido no respectivo boletim de subscrição ou Compromisso de Investimento, conforme o caso, em uma ou mais Data de Integralização, com valores a serem definidos conforme medição de obra, pelo Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.3. Ágio ou Deságio: Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pela Securitizadora, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

4.4. Titularidade dos CRI: Enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

V. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária obrigatória e de resgate antecipado obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento, sujeito às demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

"J" = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na última Data de Pagamento dos CRI ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)}$$

Onde:

"Fator DI" = Produtório das Taxas DI, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ DI = \prod_{k-1}^{n}(1 + TDI_k)}$$

Onde:

"n" = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

$$\boldsymbol{TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1}$$

Onde:

"DI_k" = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator *Spread*" = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}}$$

"Spread" = a sobretaxa aplicável aos CRI da respectiva série, nos termos do item (viii) da cláusula 3.1 acima;

"Dup" = Número de Dias Úteis entre o início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do cálculo, sendo "dup" um número inteiro;

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(ii) o fator resultante da expressão $(\mathbf{1} + \boldsymbol{TDI_k})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(\mathbf{1} + \boldsymbol{TDI_k})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão: $\boldsymbol{Fator\ DI \times Fator\ Spread}$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de "DIk" será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de cálculo, em linha com o Termo de Emissão.

(vii) não haverá capitalização de prêmio de remuneração no primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios, em linha com o Termo de Emissão;

(viii) para os fins deste Termo de Securitização, o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme cronograma de pagamentos constante do **Anexo** II deste Termo de Securitização;

(ix) para os fins deste Termo de Securitização, o termo "Data de Integralização dos CRI" significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI.

5.2.1. Substituição da Taxa DI: se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário ou a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação da taxa substitutiva será aplicada na apuração de TDIk a última Taxa DI divulgada, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa de remuneração que seria aplicável. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a assembleia não será mais realizada e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo dos valores devidos no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

âmbito dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre os Titulares dos CRI e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI acima mencionada, a Devedora deverá realizar o pagamento antecipado da totalidade das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI e seu cancelamento, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, sendo o resgate realizado sem incidência de prêmio ou penalidade. Nesse caso, os CRI serão resgatados pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sendo utilizada, para a apuração dos Juros Remuneratórios, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.3. Amortização Programada: O Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas indicadas na tabela do Anexo II, sendo as parcelas devidas calculadas conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{AAi = (VNe \times TAi)}$$

Onde:

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

"VNe" = Conforme definido anteriormente; e

"TAi" = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "TAi" na tabela constante do Anexo II deste documento.

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

5.5. Datas de Pagamento: As Datas de Pagamento encontram-se descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que não haver um intervalo entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

VI. PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Pagamento Antecipado dos CRI: Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais; (ii) caso seja exigido que a Devedora realize a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos do Termo de Emissão; (iii) caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (conforme definidos abaixo), nos termos do Termo de Emissão; e (iv) por qualquer outro motivo previsto nos Documentos da Operação. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para (a) a amortização extraordinária proporcional dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na próxima Data de Pagamento; ou, conforme o caso, (b) resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente. Ainda, a Emissora deverá comunicar à B3, com a ciência do Agente Fiduciário, com antecedência de, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis da realização da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, sendo certo que, para os CRI custodiados na B3, serão observados os procedimentos da B3 para realização da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, que somente serão efetuados após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Devedora realizará a amortização extraordinária obrigatória parcial ou o resgate antecipado obrigatório total, conforme o caso, caso haja recursos excedentes na Conta Vinculada, advindos dos Recebíveis ("*Cash Sweep*"). A Emissora utilizará referidos recursos para realizar observados os termos previstos nas Notas Comerciais e no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do saldo devedor dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), na respectiva data da realização da amortização extraordinária, ou do resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo devedor dos CRI, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório", respectivamente).

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: Na hipótese de a Devedora realizar a amortização extraordinária facultativa ou o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais de uma ou mais séries, mediante o pagamento de prêmio de 3% (três por cento), nos termos da cláusula 7.18 do Termo de Emissão (respectivamente, "Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais" e "Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"), a Emissora deverá utilizar a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

totalidade dos recursos recebidos a esse título para realizar, conforme o caso: (i) a amortização extraordinária facultativa dos CRI da série correspondente, de forma proporcional entre os CRI da respectiva série e limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série ("Amortização Extraordinária Facultativa"); ou (ii) o resgate antecipado facultativo da totalidade dos CRI da série correspondente ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.3.1. O valor devido aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Facultativa corresponderá à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série a ser amortizada, acrescida (i) dos Juros Remuneratórios incidentes sobre a parcela amortizada, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e (ii) de prêmio de 3% (três por cento), incidente sobre o somatório da parcela amortizada e dos Juros Remuneratórios de que trata o item (i) acima, correspondente ao prêmio pago pela Devedora nos termos do Termo de Emissão.

6.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa será realizada pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos correspondentes na Conta do Patrimônio Separado, observados o disposto na cláusula 6.1.1 acima e os procedimentos operacionais da B3, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário e a B3 acerca da Amortização Extraordinária Facultativa, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, tão logo receba a comunicação da Devedora prevista no Termo de Emissão.

6.3.3. O valor devido aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo corresponderá ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios incidentes sobre referido valor, calculados pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) de prêmio de 3% (três por cento), incidente sobre o somatório do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e dos Juros Remuneratórios de que trata o item (i) acima, correspondente ao prêmio pago pela Devedora nos termos do Termo de Emissão.

6.3.4. O Resgate Antecipado Facultativo será realizado pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos correspondentes na Conta do Patrimônio Separado, observados o disposto na cláusula 6.1.1 acima e os procedimentos operacionais da B3, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário e a B3 acerca do Resgate Antecipado Facultativo, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, tão logo receba a comunicação da Devedora prevista no Termo de Emissão.

6.4. Eventos de Inadimplemento: A Emissora poderá considerar vencidas antecipadamente as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, inclusive a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

segregação entre Eventos de Inadimplemento Automáticos e Eventos de Inadimplemento Não Automáticos prevista abaixo, na ocorrência de quaisquer dos eventos abaixo, replicados do Capítulo IX do Termo de Emissão (cada um, um "Evento de Inadimplemento" e, em conjunto, os "Eventos de Inadimplemento"):

(i) não pagamento pela Devedora, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a estas Notas Comerciais e ao Termo de Emissão, conforme o caso, bem como com relação aos demais Documentos da Operação, não sanada até o 7º (sétimo) Dia Útil contado do descumprimento;

(ii) falta de cumprimento pela Devedora e/ou Avalistas, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente das Notas Comerciais, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não seja sanado em 30 (trinta) dias corridos, contados do envio de aviso escrito, encaminhado pela Emissora em meio físico ou via correio eletrônico (*e-mail)*;

(iii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(iv) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou Avalistas, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a substituir os listados neste item e/ou ser criado por lei, incluindo, mas não se limitando a pedido cautelar para sustação de pagamento;

(v) requerimento de falência contra a Devedora e/ou Avalistas, conforme aplicável, não elidido no prazo legal, decretação de falência, extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência da Devedora e/ou dos Avalistas;

(vi) a não comprovação do registro dos Contratos de Garantia junto aos órgãos competentes, no prazo indicado nos Contratos de Garantia, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo referido órgão;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer Avalista (bem como contra as respectivas controladoras ou controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(viii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade das Notas Comerciais ou dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas das Notas Comerciais, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(ix) comprovação de falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora ou dos Avalistas contida nas Notas Comerciais, no Termo de Emissão

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

ou nos demais Documentos da Operação, que gere dano ou prejuízo para a Emissora, os Titulares dos CRI ou seus cessionários, a qualquer título;

(x) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou por qualquer Avalista (bem como de respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas previamente contraídos pela Devedora e/ou por qualquer Avalista (bem como de respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Devedora e/ou por qualquer Avalista (bem como de respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas) decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(xi) não pagamento pela Devedora e/ou pelas Avalistas de valor de condenação decorrente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou as Avalistas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes das Notas Comerciais, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xii) alteração do contrato social da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável, que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas nestas Notas Comerciais e/ou demais nos Documentos da Operação;

(xiii) transformação do tipo societário da Devedora, salvo se previamente autorizado pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial dos titulares dos CRI;

(xiv) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações e/ou quotas, conforme aplicável, ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora com base em decisão dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;

(xv) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, ou ainda sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie outros ativo(s) de propriedade da Devedora e/ou de qualquer Avalista (bem como de respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas), total ou parcialmente, sejam

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

eles móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xvi) caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sem que haja prévia autorização da Emissora;

(xvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Devedora que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável, de cumprir suas obrigações nos termos das Notas Comerciais, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xviii) questionamento judicial pela Devedora das Notas Comerciais, do Termo de Emissão, bem como dos demais Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da Operação;

(xix) constituição e/ou verificação de ônus de qualquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza, sobre o(s) imóvel(eis) objeto da destinação de recursos da presente Emissão de Notas Comerciais, que impeça a capacidade de comprovação da destinação de recursos ao Empreendimento conforme prevista na regulamentação aplicável, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente e expressamente aprovado pela Emissora com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;

(xx) seja verificada, pelo *Servicer*, a realização pela Devedora, de (i) pagamentos de empréstimos ou adiantamentos de qualquer natureza; (ii) distribuições de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou equivalentes; (iii) transferências para cobertura de despesas, investimentos ou obrigações da sua controladora ou de quaisquer outras empresas do mesmo grupo econômico; (iv) qualquer forma de compensação ou liquidação cruzada de valores; ou (v) qualquer transação, direta ou indireta, entre a Devedora e sua controladora, coligadas, controladas, sociedades sob controle comum ou quaisquer de suas partes relacionadas;

(xxi) aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais em desconformidade com a destinação de recursos prevista na Capítulo 4 do Termo de Emissão;

(xxii) seja verificado, conforme apurado mensalmente no Relatório de Medição emitido pelo Agente de Medição e a partir da data de assinatura das Notas Comerciais, um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à expectativa reportada no cronograma previsto constante do Anexo VI do Termo de Emissão;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(xxiii) seja verificada a resilição do instrumento de contratação do Agente de Medição e/ou do *Servicer*, ressalvadas as hipóteses de substituição dos prestadores de serviços originalmente contratados, para o exercício de suas respectivas funções, conforme descritas no Termo de Emissão;

(xxiv) seja verificado o descumprimento da obrigação de depósito, na Conta Vinculada, dos valores recebidos em espécie referentes aos Recebíveis, nos termos do Capítulo 8 do Termo de Emissão, e tal descumprimento não for sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da notificação da Emissora;

(xxv) seja verificado o descumprimento ou a não observância, pela Devedora, pelas Avalistas e/ou pela Conviva das disposições aplicáveis da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor ("Lei nº 9.613") e da Resolução do Conselho de Controle de Atividades Financeiras ("COAF") nº 36, de 10 de março de 2021, conforme em vigor ("Resolução COAF 36");

(xxvi) a não comunicação, por parte da Devedora, das Avalistas e/ou da Conviva, ao COAF de quaisquer operações ou movimentações financeiras realizadas, isolada ou cumulativamente, em espécie de valor igual ou superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme exigido pela legislação aplicável;

(xxvii) seja verificada a não transferência, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer valores recebidos referentes aos Recebíveis e seus respectivos rendimentos em contas divergentes, para a Conta Vinculada, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; ou

(xxviii) seja verificada a não manutenção ou a não renovação das apólices de seguros contratadas para as obras do Empreendimento.

6.5. Eventos de Inadimplemento Automáticos e Não Automáticos: A ocorrência dos Eventos de Inadimplemento relativos ao não pagamento de obrigação pecuniária, ao requerimento de recuperação judicial ou de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ao requerimento ou à decretação de falência, à invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Termo de Emissão ou dos demais Documentos da Operação e ao atraso das obras superior a 10% (dez por cento) em relação ao cronograma de obras constante do Anexo VI do Termo de Emissão, todos previstos na cláusula acima, acarretará o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado automático dos CRI, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial (os "Eventos de Inadimplemento Automáticos"), observados os respectivos prazos de cura, quando aplicáveis. Na hipótese de Evento de Inadimplemento Automático, a Emissora comunicará a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, e a Devedora deverá realizar o pagamento dos valores devidos em razão do vencimento antecipado das Notas Comerciais no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva ocorrência, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI. Os demais Eventos de Inadimplemento constituem "Eventos de Inadimplemento Não Automáticos" e sujeitam-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

se à deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, na forma prevista neste Termo de Securitização, em linha com o Termo de Emissão.

6.6. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas cláusulas 6.1 a 6.3 acima deste Termo de Securitização, serão realizados (i) pelo percentual do saldo devedor dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária; e (ii) pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de resgate antecipado, acrescidos dos Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na cláusula 5.2 deste Termo de Securitização, conforme disposto na cláusula 6.2. acima.

6.7. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária diretamente relacionados à construção, desenvolvimento e/ou reforma do Empreendimento, no Imóvel, descrito na Tabela 1 do Anexo V do Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos"VIII).

6.8. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais atendem, de forma cumulativa, às condições exigidas para a sua qualificação como créditos imobiliários por destinação, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

6.9. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou no caso de Resgate Antecipado previsto no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

6.10. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção e/ou substituição de novos empreendimentos na definição de Empreendimento, desde que referida inserção e/ou substituição seja aprovada pela Emissora, mediante aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o Termo de Emissão, o presente Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação que se façam necessários.

6.11. Para verificação da Destinação dos Recursos pela Devedora, nos termos da cláusula 6.7 acima, independentemente da ocorrência de um Evento de Inadimplemento ou de resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

6.12. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme o Cronograma Regulatório, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Regulatório, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Regulatório, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao presente Termo de Securitização; e (ii) não será configurado um Evento de Inadimplemento, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento.

6.13. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a Destinação de Recursos semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo III do Termo de Emissão ("Relatório de Verificação"), sendo o primeiro devido em 31 de dezembro de 2026, o segundo em 30 de junho de 2027 e assim sucessivamente, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; e (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma. Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, em razão do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, devendo apresentar documentos comprobatórios adicionais da Destinação dos Recursos para o Imóvel Destinação de Recursos eventualmente solicitados, tais como cópia das notas fiscais, faturas, comprovante de pagamento, demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Documentos Comprobatórios"), sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores.

6.14. A Devedora declarara, por meio das Notas Comerciais, que os Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação dos Recursos não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

6.15. A Devedora declarou, no âmbito das Notas Comerciais, que está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

incluindo: (i) ter por objeto social atividade do setor imobiliário, assegurado o atendimento do requisito de que mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada decorram do setor imobiliário; (ii) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; (iii) que os Créditos Imobiliários não decorrem de operação celebrada entre partes relacionadas nem de reembolso de despesas; e (iv) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

6.16. Os Avalistas PJ declararam, no âmbito das Notas Comerciais, estarem aptos a figurar como avalistas dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (i) não serem companhia aberta e não terem parte relacionada com companhia aberta; e (ii) não serem instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

6.17. A obrigação de comprovação da Destinação dos Recursos, nos termos da cláusula 6.7 somente se extinguirá na Data de Vencimento ou quando da comprovação, pela Devedora, da utilização integral dos recursos obtidos com a Emissão, conforme Destinação dos Recursos, sendo certo que, na hipótese de Evento de Inadimplemento ou de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.18. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos do Termo de Emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação à verificação de que trata esta Cláusula.

6.19. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios de Destinação dos Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais.

6.20. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos encaminhados ao Agente Fiduciário e à Emissora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

6.21. A Devedora se compromete, através das Notas Comerciais, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais exclusivamente conforme a cláusula 6.7 acima.

6.22. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de Destinação dos Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação dos Recursos.

6.23. O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva Destinação dos Recursos para fins da cláusula 6.7 acima; e (ii) se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

6.24. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens, na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária da Destinação de Recursos.

6.25. Ainda, a Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nas cláusulas 6.7 e seguintes.

VII. OBRIGAÇÕES

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da Emissora, mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como a imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se, ainda, a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e a enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema "Fundos.NET".

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei nº 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Titulares dos CRI; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

aplicável, observadas as regras da CVM; (x) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas por auditor independente e, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado como da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação por qualquer dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão; (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e (xiii) informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, a Emissora deverá enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação de que é signatária; e (b) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos 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.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

7.7. Envio de Informações e/ou Documentos aos Titulares dos CRI: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, a Emissora obriga-se a enviar, ao Titulares dos CRI, sempre que por estes solicitado, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de tal solicitação à Emissora, os documentos, bem como as informações necessárias para seus controles, desde que os tenha recebido.

7.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, sendo que a data de encerramento do exercício social será o dia 31 de dezembro de cada ano.

7.9. 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 securitizadora de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(iii) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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;

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do Termo de Emissão;

(vi) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(vii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;

(viii) observado o disposto no item (vi) acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(ix) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, assegurando que as informações prestadas ao público investidor com relação à Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(x) tratou os investidores respeitando a equidade, transparência e zelo, disponibilizando o integral acesso às informações constantes nos Documentos da Oferta;

(xi) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;

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

(xiii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xv) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xvi) assegurará a constituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xvii) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(xviii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xix) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre o lastro, inclusive quando custodiados na B3, não sejam cedidos a terceiros.

7.9.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

VIII. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Vinculada, incluindo os Investimentos Permitidos; (vi) o Fundo de Reserva; e (vii) o Fundo de Juros, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado, para fins de pagamento dos CRI, e os recursos provenientes dos Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

8.3.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estará sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI, observado que eventuais rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos originados das Notas Comerciais podem ser reconhecidos pela Emissora mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras, sendo certo que a Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução CVM 60.

8.6. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.6.1. O Custo de Administração, conforme definido na cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, será devido pela Devedora, com recursos próprios, cabendo ao Fundo de Reserva somente em caso de inadimplemento da Devedora, e pago a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.6.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de natureza não compensatória, no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

8.7. Guarda dos Documentos da Operação: A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda de 1 (uma) via original/digital (formato eletrônico .pdf) da Escritura de Emissão de CCI e da CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. A Emissora será responsável pela guarda da via digital negociável das Notas Comerciais, bem como de uma via original digital de todos os demais Documentos da Operação, sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização para custódia perante a B3, nos termos da regulamentação em vigor.

8.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Observado o disposto no Termo de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e nas Notas Comerciais, os recursos recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis e/ou na Conta Vinculada, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

(i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(ii) recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Juros, caso não tenham sido recompostos com recursos próprios da Devedora;

(iii) pagamento de eventuais Encargos Moratórios devidos no âmbito das Notas Comerciais;

(iv) pagamento de eventuais Juros Remuneratórios vencidos e não pagos pela Devedora nas datas de pagamento anteriores, se aplicável;

(v) pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos, de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização;

(vi) pagamento da Amortização do Valor Principal vencida e não paga pela Devedora nas datas de pagamento anteriores, se aplicável;

(vii) pagamento da Amortização do Valor Principal, de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(viii) eventuais excedentes da Ordem de Prioridade de pagamentos serão aplicados na Amortização Extraordinária Obrigatória por *Cash Sweep*, nos termos da cláusula 6.2 acima.

8.8.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora; ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior.

8.8.2. Os Juros Remuneratórios e as Despesas serão arcadas com recursos próprios da Devedora, devendo ser arcado pelo Fundo de Juros e pelo Fundo de Reserva somente em caso de inadimplemento da Devedora.

8.8.3. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: **(i)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora; ou **(ii)** com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior ("Atrasos de Terceiros").

8.9. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Reserva e, mantidos na Conta Vinculada a título de Fundo de Juros, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, poderão ser aplicados em letras financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional com liquidez diária ou certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco mínima igual ou superior ao risco soberano, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda., ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária e/ou títulos públicos federais com liquidez diária ("Investimentos Permitidos").

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

8.9.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos da cláusula 8.9 acima deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Emissora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora.

8.9.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

8.10. Atuação negligente e insuficiência do Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Em nenhuma circunstância, o patrimônio próprio da Emissora será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430, desde que devidamente comprovado em sentença condenatória transitada em julgado. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

8.10.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.10.2. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

8.10.3. Na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, na forma do § 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.10.4. Caso a Assembleia Especial convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas Comerciais e, consequentemente, os CRI serão considerados vencidos antecipadamente.

IX. AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. 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 dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificará a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto nos itens aplicáveis dos Fatores de Risco) e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que receberá cópia eletrônica assinada das Notas Comerciais, do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

que verificará a exequibilidade, observado que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e nas juntas comerciais nos prazos previstos nos Documentos da Operação;;

(vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme § 3º do artigo 6º da Resolução CVM 17;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo IV** deste Termo de Securitização;

(x) presta serviços de Agente Fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;

(xi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;

(xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações à Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e

(xiv) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão e à Oferta, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(xv) Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(xvii) 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;

(xviii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(xix) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

(xx) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(xxi) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xxii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(xxiii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(xxv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

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

(xxvii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, às custas do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;

(xxviii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(xxix) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xxx) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;

(xxxi) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxxii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;

(xxxiii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xxxv) fornecer, por meio de publicação via website, nos termos do § 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430;

(xxxvi) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;

(xxxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxxviii) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário; e

(xxxix) na forma do artigo 29, § 2º da Lei nº 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

9.2.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21 ("**Ofício**"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, conforme o caso, o valor das Garantias prestadas (presentes e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

futuras) no âmbito da Emissão, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

9.2.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

9.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura do presente Termo de Securitização; e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente; (iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por verificação de índice financeiro, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou pela Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

9.3.1. Caso aplicável, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de índices financeiros, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação.

9.3.2. Para os fins do disposto na cláusula 9.3 acima, fica contratado e, desde já, ajustado que o Patrimônio Separado assumirá, com recursos a serem aportados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

9.3.3. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas"

9.3.4. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.3.5. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas do Agente Fiduciário, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou sua devolução, mesmo que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a Destinação dos Recursos, mesmo depois de seu encerramento, seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de Destinação dos Recursos.

9.3.6. Caso não existam recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e a Emissora permaneça em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, a remuneração do Agente Fiduciário será suportada pelos Titulares dos CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

9.3.7. As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: (i) ISS (); (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

9.3.9. As parcelas citadas neste item, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

9.3.10. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários em razão da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, à Emissora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e, em razão de necessidade

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessária ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas serão contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, por garantidores ou pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou da Emissora decorrente de ações propostas pela Devedora ou pelos Avalistas e/ou Emissora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. Caso seja necessário o ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.3.11. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos Titulares dos CRI e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

9.3.12. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso e observado o acima previsto.

9.3.13. Caso não existam recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e a Emissora permaneça em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, a remuneração do Agente Fiduciário será suportada pelos Titulares dos CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

9.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.4.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.4.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.4 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo Agente Fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

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

(ii) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas neste Termo de Securitização.

9.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das cláusulas 9.4 e 9.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

9.7.1. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada pelo novo Agente Fiduciário à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.7.2. Juntamente com a comunicação prevista na cláusula 9.7.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

9.8. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.10. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.11. Presunção de Veracidade: 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, cuja elaboração permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

9.12. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

X. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência: (i) da insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda, (ii) de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação, Instalação e Deliberação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.2.1. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado poderão ocorrer nas seguintes situações, sendo certo que, na ocorrência de tais situações, não ocorrerá a assunção do Patrimônio Separado por parte do Agente Fiduciário:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;

(ii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.8.1 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1 e 10.2 acima.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

(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, bem como requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente; ou

(ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias devida aos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

10.4.1. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate antecipado dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, integrantes do Patrimônio Separado, aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da Emissão. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI),

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

10.4.3. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer Evento de Inadimplemento deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

10.4.4. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

XI. ASSEMBLEIA ESPECIAL

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

11.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60 e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 acima, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias; e (ii) a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, sendo que a Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, em primeira ou segunda convocação, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

11.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do § 5º do artigo 44, do artigo 45, do inciso IV, "b", do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme § 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

11.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

11.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 11.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (i) disponibilizadas pela Emissora na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores; e (ii) encaminhadas ao Agente Fiduciário.

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

11.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, serão convocadas na forma prevista nesta cláusula 11.3 e aprovadas na forma prevista na cláusula 11.3.6 abaixo.

11.3.6. A demonstração contábil do Patrimônio Separado que não contiver ressalvas poderá ser considerada automaticamente aprovada caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para sua aprovação não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, ou pelo Fundo de Reserva, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 11.3, será considerada regular a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas aos quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60.

11.5. Instalação: Exceto se previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em primeira e segunda convocação, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deverá ser instalada em primeira convocação com a presenta de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

11.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.7. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão apurados sobre os CRI em Circulação presentes à respectiva Assembleia Especial, exceto se de outra forma expressamente previsto neste Termo de Securitização.

11.8. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

11.9. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar, aos Titulares dos CRI, as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.10. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

11.10.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às Datas de Pagamento; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais *(waiver)*; (vi) aos Créditos Imobiliários e às Garantias, que possam impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou (viii) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas, em primeira ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

dos Titulares dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

11.11. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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; e (iv) envolver redução das remunerações dos prestadores de serviço descritas neste Termo de Securitização.

11.12. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha a substitui-lo, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

11.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

11.14. Consulta Formal. É permitido aos Titulares dos CRI votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, caso em que os Titulares dos CRI terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

11.14.1. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet, sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares dos CRI.

11.14.2. A manifestação dos Titulares dos CRI deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da consulta formal.

11.15. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Titulares dos CRI será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

XII. DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Fundo de Reserva: Todas as despesas ordinárias e extraordinárias previstas nos Documentos da Operação a serem efetivamente incorridas pela Emissora em relação aos CRI, incluindo, mas não se limitando a, as despesas recorrentes dos CRI, conforme descritas no **Anexo VI**, serão arcadas pela Devedora, com recursos próprios, cabendo ao Fundo de Reserva somente em caso de inadimplemento da Devedora.

12.1.1. A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos decorrentes da integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, um Fundo de Reserva.

12.1.2. O Fundo de Reserva será constituído com a retenção, na Conta do Patrimônio Separado, de recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e o montante nele depositado em cada Data de Verificação deverá ser equivalente, no mínimo, ao Valor Inicial do Fundo de Reserva.

12.1.3. Se, em determinada Data de Verificação, os montantes retidos no Fundo de Reserva forem inferiores ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, a Emissora deverá solicitar a sua recomposição até que seja atingido o Valor Inicial do Fundo de Reserva, prioritariamente com recursos dos Recebíveis, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, mediante aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Emissora nesse sentido, em linha com o Termo de Emissão.

12.1.4. Após a constituição do valor integral do Fundo de Juros, se, em determinada Data de Verificação, os montantes retidos no Fundo de Juros forem inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Juros, a Emissora deverá solicitar a sua recomposição até o Valor do Fundo de Juros, observado o limite máximo previsto na cláusula 2.10.5 acima, prioritariamente com recursos dos Recebíveis, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, mediante aporte direto da Devedora na Conta Vinculada, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Emissora nesse sentido, em linha com o Termo de Emissão.

12.1.5. Os montantes depositados no Fundo de Reserva poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

12.2. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

(i) pela distribuição dos CRI, será devida parcela única para Emissora no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(ii) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$ 634.000,00 (seiscentos e trinta e quatro mil reais), a ser paga à Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e

(iii) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI ("Custo de Administração").

12.2.1. As despesas mencionadas no item (iii) da cláusula 12.2 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

12.2.2. As despesas mencionadas na cláusula 12.2 acima serão acrescidas (i) do ISS; (ii) da CSLL; (iii) PIS; (iv) da COFINS; (v) IRRF; e (vi) de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2.3. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

(i) Remuneração devida à Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(ii) pela implantação, emissão e registro das CCI, será devido o valor único de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Emissão, o que ocorrer primeiro;

(iii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(iv) os valores devidos no âmbito dos subitens (i) a (iii) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(v) A referida despesa deste item será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração da Instituição Custodiante, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(vi) as parcelas citadas neste item, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36; e

(vii) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(viii) Remuneração do Agente Fiduciário: conforme cláusula 9.3 acima.

(ix) Remuneração do Agente de Liquidação: a remuneração do banco liquidante, será no montante equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora.

(x) Remuneração do Escriturador dos CRI e das Notas Comerciais.

(a) Pela prestação dos serviços de Escriturador dos CRI: (i) parcela inicial de R$ 12.000,00(doze mil reais); e (ii) o valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), em parcelas anuais, devida no mesmo dia do vencimento da primeira parcela, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

(b) Pela prestação dos serviços de Escriturador das Notas Comerciais: (i) parcela inicial de R$ 12.000,00(doze mil reais); e (ii) o valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), em parcelas anuais, devida no mesmo dia do vencimento da primeira parcela, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

i. O Escriturador dos CRI e das Notas Comerciais possui o *Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação* registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.998.172 no Livro de Registro B, em 14 de maio de 2026 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

juntamente com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

ii. A referida despesa deste item será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Escriturador, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

iii. As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

v. As parcelas citadas neste item, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

(xi) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

(xii) Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R$ 8.000,00 (oito mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente, conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

(xiii) Remuneração do Agente de Medição. A remuneração do Agente de Medição, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, a título de vistoria de obras do Empreendimento, sendo que tais pagamentos serão acrescidos dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, bem

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

como serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*. A remuneração do Agente de Medição será paga pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos disponíveis na Conta Vinculada e, em caso de insuficiência ou ausência de recursos, com os valores disponíveis no Fundo de Reserva, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos;

(xiv) Remuneração do *Servicer*. A remuneração do *Servicer*, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), acrescidos dos seguintes tributos: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, bem como serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*. A remuneração do Servicer será paga pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos disponíveis na Conta Vinculada e, em caso de insuficiência ou ausência de recursos, com os valores disponíveis no Fundo de Reserva, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos;

(xv) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xvi) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e nas juntas comerciais competentes, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xvii) os honorários, despesas e custos, desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Emissora;

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

(xix) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(xxi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo, mas não se limitando a, as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como das juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xxii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação e da regulamentação aplicável;

(xxiii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(xxiv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxv) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Emissora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

(xxvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização.

12.3.1. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou, ainda, se, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os quaisquer demais prestadores de serviços da Emissão continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

12.4. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas cláusulas 12.2 e 12.3 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.4.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI de forma proporcional à quantidade de CRI titulado por cada Titular de CRI em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que poderá ser feita por e-mail, independentemente da realização de Assembleia Especial.

12.4.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos nas Contas do Patrimônio Separado, para custear

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas, independentemente da realização ou aprovação em Assembleia Especial.

12.4.3. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão, incluindo, mas não se limitando a, os prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que, na referida liquidação, deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos, sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.

12.5. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.3 e 12.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das cláusulas 12.2 e 12.3 acima deste Termo de Securitização;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não suportadas pelo Patrimônio Separado; e

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

12.5.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.5.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.5 e 12.5.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, os Avalistas ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

12.6. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, sem a ela se limitar, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora.

12.6.1. 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 deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora, na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

XIII. REESTRUTURAÇÃO

13.1. Na hipótese de ocorrer, ao longo do prazo de duração dos CRI, qualquer reestruturação da Oferta que demande a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) dedicados a tais atividades, incluindo, mas não se limitando, (a) a execução das Garantias, (b) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com o Agente Fiduciário dos CRI, os investidores ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (c) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (d) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo certo que tal valor será corrigido a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior. Para a realização das seguintes atividades: (i) reestruturação da Oferta dos CRI; (ii) realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI; (iii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; (v) elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra; (vi) verificação de índice de garantia; (vii) realização de cálculo e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 1.200 (mil e duzentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades. Também deverão ser arcados da forma prevista no Termo de Emissão todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

13.2. O pagamento da remuneração prevista na cláusula acima ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros no âmbito da referida reestruturação dependerá da prévia aprovação da Devedora ou dos Titulares do CRI.

XIV. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares dos CRI: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Titulares dos CRI. Cada investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento nos CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981). Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("IN RFB nº 1.585"). 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 a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição à PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015). Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários 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); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018 ou, no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezessete por cento), e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários estão potencialmente sujeitos à contribuição à PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos certificados de recebíveis imobiliários. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

14.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em certificados de recebíveis imobiliários no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em certificados de recebíveis imobiliários, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

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

14.4.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

XV. PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações à Devedora, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma dos artigos 44 e 45, do inciso IV do item "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar ao Agente Fiduciário na mesma data de sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

uma única vez e, no caso de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso não haja quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

XVI. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão (i) custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931; e (ii) registrados pela Emissora na B3, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

XVII. NOTIFICAÇÕES

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

(i) Para a Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Vila Gertrudes
CEP 04.794-000, São Paulo – SP
At.: Alexandre Domingos Ferreira / Amanda Oliveira de Melo
Telefone: +55 (11) 2367-8793
E-mail: juridico@bsicapital.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05.425-020, São Paulo – SP
At.: Sra. Eugênia Souza
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br

17.1.1. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima por qualquer das Partes deverá ser comunicada à outra Parte.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

17.1.2. VX Informa: Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

XVIII. RISCOS

18.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Emissora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora de adimplir os Créditos Imobiliários, e demais obrigações previstas no Termo de Emissão, poderão ser adversamente afetados sendo que, nesses casos, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa. Para os efeitos desta cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta cláusula como possuindo também significados semelhantes. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares dos CRI. Para fins desta cláusula, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

18.1.1. O risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual for instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. 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 depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado e nem mesmo a Emissora disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

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

18.1.3. Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos Titulares dos CRI caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores Profissionais que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

18.1.4. Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais: O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

governo federal poderá adotar no futuro na gestão da política econômica e não pode prevê-las. Por isso, não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo; (ii) impacto nos preço de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRI, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário; (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los; (iv) dificuldades para acessar seu capital investido; (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

18.1.5. Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro: O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os Titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

18.1.6. Restrição de negociação. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 33, § 10 da Resolução CVM 60 e artigo 2º, § 1º, inciso II, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 junto a Investidores Profissionais, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.

18.1.7. Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

18.1.8. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

18.1.9. Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação da Emissora depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

18.1.10. Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

18.1.11. 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 podem 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 sua originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

18.1.12. Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

18.1.13. Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores 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 às operações de certificados de recebíveis imobiliários, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

18.1.14. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio: Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pela Securitizadora, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser adquiridos pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas no Termo de Emissão, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

18.1.15. Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

18.1.16. Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

18.1.17. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, inclusive a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços e o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

18.1.18. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "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". A Lei nº 14.430 estabeleceu no § 4º de seu artigo 27 que "*Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*", mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

18.1.19. Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

18.1.20. Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito à análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

18.1.22. Risco da necessidade de realização de aportes nas Contas do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

18.1.23. Risco dos pagamentos das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI: As despesas da operação de securitização serão arcadas com recursos próprios da Devedora, devendo ser arcadas pelo Fundo de Juros e pelo Fundo de Reserva somente em caso de inadimplemento da Devedora. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das Despesas. Caso a Devedora e/ou os Avalistas não efetuem o pagamento das despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas serão pagas preferencialmente dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

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

18.1.25. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas , à Devedora, aos Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel, ou aos antigos proprietários do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

18.1.26. Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

18.1.27. Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Aval: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos instrumentos e, no caso do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a alteração do contrato social da Devedora, na presente data, conforme o caso, ainda não foram celebrados ou não foram registrados nos cartórios competentes ou na JUCERJA. Os prazos para obtenção dos referidos registros ou assinatura encontram-se especificados nos respectivos instrumentos. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas Garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

18.1.28. Ausência de coobrigação da Emissora: 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 de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à Emissão e à Oferta, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

18.1.29. Risco de liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese de a decisão da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares dos CRI, responsável por sua representação perante a Devedora. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

18.1.30. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI: Os CRI são títulos lastreados pelos direitos creditórios devidos pela Devedora. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares dos CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Adicionalmente, no âmbito da auditoria restrita, não foi apresentada a integralidade dos contratos celebrados pela Devedora e pelos Avalistas, de modo que não foi realizada a avaliação da necessidade de obtenção de autorização prévia de eventuais credores para a realização da presente Emissão e/ou da prestação das Garantias, de modo que pode haver a possibilidade de que algum contrato financeiro celebrado por tais partes possa ter seu vencimento antecipado decretado em razão da Emissão e da Oferta, o que poderá afetar a capacidade da Devedora de adimplir com as obrigações pecuniárias assumidas nos termos dos Documentos da Operação.

18.1.31. Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora e dos Avalistas, realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora e os Avalistas, porém, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, não foi possível apurar o valor aproximado destas ações. Caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, podendo impactar também na capacidade da Devedora de honrar com as obrigações assumidas, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

18.1.32. Registro dos Atos Societários da Devedora e das Avalistas PJ. A Devedora e as Avalistas PJ se comprometeram a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da Emissão e constituição das Garantias, conforme aplicável, devidamente registrados nas juntas comerciais competentes, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados pode impactar negativamente a devida constituição da Emissão e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista ou sócio quanto à sua validade.

18.1.33. Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

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

18.1.34. Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão: A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperadas pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário previstos neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

18.1.35. Cobrança dos Créditos Imobiliários: As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas e liquidação da Devedora, caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. O Agente

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

18.1.36. Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco.

18.1.37. Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

XIX. DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

19.7. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como da Medida Provisória nº 2.200-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

2, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2"), este Termo de Securitização poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio dos sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização. Adicionalmente, as Partes acordam que, independentemente da data de conclusão do processo de assinaturas deste Termo de Securitização, sua data de assinatura será considerada a indicada ao fim deste Termo de Securitização.

19.7.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, exceto se outra forma for exigida por qualquer cartórios de registro de imóveis, cartório de registro de títulos e documentos e junta comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19.8. Proteção de Dados. As Partes, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a observar a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor ("LGPD"), notadamente no que se refere às informações a que tiver acesso, por meio do presente Termo de Securitização, relacionadas a uma pessoa natural identificada ou identificável ("Dados Pessoais" e "Titular", respectivamente), e se compromete a adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os Dados Pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, divulgação ou outra forma de tratamento ilícito, sendo plenamente responsável caso ocorra qualquer descumprimento em relação à LGPD. As Partes deverão monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e subcontratados com as respectivas obrigações de proteção de Dados Pessoais no âmbito da Operação. Quando solicitado pela outra Parte, com razoabilidade e antecedência, deverão prestar as informações pertinentes a estes controles de forma célere e eficiente.

19.8.1. A ocorrência de incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos Titulares e às Partes deverá ser comunicada por escrito imediatamente após qualquer das Partes tomar conhecimento do incidente, considerando-se a urgência e materialidade do incidente em questão. Os Dados Pessoais deverão ser tratados como confidenciais pelas Partes, com o mesmo nível de segurança que tratam as suas informações sigilosas, mesmo após a resolução deste Termo de Securitização.

19.8.2. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, e concordam com a utilização de seus Dados Pessoais para a realização da Operação, nos termos e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as demais partes envolvidas.

19.8.3. As Partes declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, conforme o caso, em consonância com as disposições da LGPD, (i) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento dos Dados Pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente Operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na cláusula 17.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste Termo de Securitização; e (ii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção dos Dados Pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

XX. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

XXI. FORO

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica.

São Paulo – SP, 14 de setembro de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(Assinaturas na próxima página)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(Página de Assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª vigésima oitava) Emissão, em Quatro Séries, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CVIVA4 Incorporadora Ltda.", celebrado em 14 de setembro de 2026.)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

CPF: 181.740.688-48

E-mail: alexandre.ferreira@bsicapital.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Fernanda Gonçalves Costa de Assis
CPF: 412.518.808-43
E-mail: fga@vortx.com.br
Cargo: Procuradora

Nome: Weslley Matos Uchoa
CPF: 357.274.108-43
E-mail: wmu@vortx.com.br
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: Amanda Oliveira de Melo
CPF: 479.623.408-00
E-mail: amanda.melo@bsicapital.com.br

Nome: Jair Jose dos Santos Campos Filho
CPF: 364.317.998-79
E-mail: jair.campos@bsicapital.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 1º DE SETEMBRO DE 2026

Características dos Créditos Imobiliários

CCI 1

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 15 de setembro de 2026.	
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral
1. Emitente					
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 86, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43.					
2. Instituição Custodiante					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. Devedora					
CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1501, Parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.674.072/0001-92.					
4. Título					
O "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Quatro Séries, para Colocação Privada, da CVIVA4 Incorporadora Ltda.*" ("Termo de Emissão"), celebrado em 14 de setembro de 2026 entre a Devedora, a Emitente e os Avalistas, pelo qual serão emitidas 31.700 (trinta e um mil e setecentas) notas comerciais escriturais, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, no valor nominal total de R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais), integralmente subscritas pela Emitente.					
5. Valor dos Créditos Imobiliários					
R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), referente a 1ª série das Notas Comerciais.					
6. Identificação do(s) Imóvel(is):					
O imóvel objeto da matrícula nº 28.043 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da comarca de Niterói (2º Ofício de Justiça), estado do Rio de Janeiro, localizado na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Casemiro de Abreu, Lote 78-A, Ingá, CEP 24210-440, no qual é desenvolvido o Empreendimento denominado "Conviva Life Ingá".					
7. Condições da Emissão					
Data de Emissão	As Notas Comerciais 1ª Série serão emitidas em 15 de setembro de 2026.				
Data de Vencimento	As Notas Comerciais 1ª Série terão vencimento em 15 de setembro de 2030.				
Atualização Monetária	Não Aplicável.				
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário,				

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

	conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 5,02% (cinco inteiros e dois centésimo por cento) ao ano para as Notas Comerciais 1ª Série, em todos os casos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência das Notas Comerciais 1ª Série. A remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Pagamento do Principal	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Mensal, de acordo com o cronograma indicado no Anexo II, até a respectiva Data de Vencimento.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. Garantias	
A CCI não contará com Garantias. Os Créditos Imobiliários contarão com Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída nos termos do Contrato de , Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Juros.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

CCI 2

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 15 de setembro de 2026.	
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral

1. Emitente

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 86, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43.

2. Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. Devedora

CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1501, Parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.674.072/0001-92.

4. Título

O "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Quatro Séries, para Colocação Privada, da CVIVA4 Incorporadora Ltda.*" ("Termo de Emissão"), celebrado em 14 de setembro de 2026 entre a Devedora, a Emitente e os Avalistas, pelo qual foram emitidas 31.700 (trinta e um mil e setecentas) notas comerciais escriturais, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, no valor nominal total de R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais), integralmente subscritas pela Emitente.

5. Valor dos Créditos Imobiliários

R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), referente a 2ª série das Notas Comerciais.

6. Identificação do(s) Imóvel(is):

O imóvel objeto da matrícula nº 28.043 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da comarca de Niterói (2º Ofício de Justiça), estado do Rio de Janeiro, localizado na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Casemiro de Abreu, Lote 78-A, Ingá, CEP 24210-440, no qual é desenvolvido o Empreendimento denominado "Conviva Life Ingá".

7. Condições da Emissão

Data de Emissão	As Notas Comerciais 2ª Série serão emitidas em 15 de setembro de 2026.
Data de Vencimento	As Notas Comerciais 2ª Série terão vencimento em 15 de setembro de 2030.
Atualização Monetária	Não Aplicável.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 5,01% (cinco inteiros e um centésimo por cento) ao ano para as Notas Comerciais 2ª Série, em todos os casos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

	rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência das Notas Comerciais 2ª Série. A remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Pagamento do Principal	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Mensal, de acordo com o cronograma indicado no Anexo II, até a respectiva Data de Vencimento.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. Garantias	
A CCI não contará com Garantias. Os Créditos Imobiliários contarão com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Juros.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

CCI 3

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 15 de setembro de 2026.	
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	3	Tipo de CCI	Integral

1. Emitente

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 86, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43.

2. Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. Devedora

CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1501, Parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.674.072/0001-92.

4. Título

O "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Quatro Séries, para Colocação Privada, da CVIVA4 Incorporadora Ltda.*" ("Termo de Emissão"), celebrado em 14 de setembro de 2026 entre a Devedora, a Emitente e os Avalistas, pelo qual foram emitidas 31.700 (trinta e um mil e setecentas) notas comerciais escriturais, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, no valor nominal total de R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais), integralmente subscritas pela Emitente.

5. Valor dos Créditos Imobiliários

R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), referente a 3ª série das Notas Comerciais.

6. Identificação do(s) Imóvel(is):

O imóvel objeto da matrícula nº 28.043 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da comarca de Niterói (2º Ofício de Justiça), estado do Rio de Janeiro, localizado na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Casemiro de Abreu, Lote 78-A, Ingá, CEP 24210-440, no qual é desenvolvido o Empreendimento denominado "Conviva Life Ingá".

7. Condições da Emissão

Data de Emissão	As Notas Comerciais 3ª Série serão emitidas em 15 de agosto de 2027.
Data de Vencimento	As Notas Comerciais 3ª Série terão vencimento em 15 de setembro de 2030.
Atualização Monetária	Não Aplicável.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 4,99% (quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais 3ª Série, em todos os casos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

	vigência das Notas Comerciais 3ª Série. A remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Pagamento do Principal	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Mensal, de acordo com o cronograma indicado no Anexo II, até a respectiva Data de Vencimento.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. Garantias	
A CCI não contará com Garantias. Os Créditos Imobiliários contarão com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Juros.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

CCI 4

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 15 de setembro de 2026.	
Local de Emissão: São Paulo - SP.					
Série	1ª	Número	4	Tipo de CCI	Integral

1. Emitente

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 86, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.257.352/0001-43.

2. Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

3. Devedora

CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1501, Parte, Icaraí, CEP 24.220-008, inscrita no CNPJ sob o nº 50.674.072/0001-92.

4. Título

O "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Quatro Séries, para Colocação Privada, da CVIVA4 Incorporadora Ltda.*" ("Termo de Emissão"), celebrado em 14 de setembro de 2026 entre a Devedora, a Emitente e os Avalistas, pelo qual foram emitidas 31.700 (trinta e um mil e setecentas) notas comerciais escriturais, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, no valor nominal total de R$ 31.700.000,00 (trinta e um milhões e setecentos mil reais), integralmente subscritas pela Emitente.

5. Valor dos Créditos Imobiliários

R$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais), referente a 4ª série das Notas Comerciais.

6. Identificação do(s) Imóvel(is):

O imóvel objeto da matrícula nº 28.043 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da comarca de Niterói (2º Ofício de Justiça), estado do Rio de Janeiro, localizado na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na Rua Casemiro de Abreu, Lote 78-A, Ingá, CEP 24210-440, no qual é desenvolvido o Empreendimento denominado "Conviva Life Ingá".

7. Condições da Emissão

Data de Emissão	As Notas Comerciais 3ª Série serão emitidas em 15 de agosto de 2027.
Data de Vencimento	As Notas Comerciais 4ª Série terão vencimento em 15 de setembro de 2030.
Atualização Monetária	Não Aplicável.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 4,98% (quatro inteiros e noventa e oito centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais 4ª Série, em todos os casos base 252

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência das Notas Comerciais 4ª Série. A remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Pagamento do Principal	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Mensal, de acordo com o cronograma indicado no Anexo II, até a respectiva Data de Vencimento.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. Garantias	
A CCI não contará com Garantias. Os Créditos Imobiliários contarão com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo de Reserva e Fundo de Juros.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 1º DE SETEMBRO DE 2026

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA			
CRI 1ª Série			
DATA	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TAXA
15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
15/11/2026	Sim	Não	0,0000%
15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
15/05/2027	Sim	Não	0,0000%
15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
15/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
15/11/2027	Sim	Não	0,0000%
15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
15/01/2028	Sim	Não	0,0000%
15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
15/04/2028	Sim	Não	0,0000%
15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
15/06/2028	Sim	Não	0,0000%
15/07/2028	Sim	Não	0,0000%
15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
15/10/2028	Sim	Não	0,0000%
15/11/2028	Sim	Não	0,0000%
15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
15/03/2029	Sim	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

15/04/2029	Sim	Não	0,0000%
15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
15/07/2029	Sim	Não	0,0000%
15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
15/09/2029	Sim	Não	0,0000%
15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
15/11/2029	Sim	Não	0,0000%
15/12/2029	Sim	Não	0,0000%
15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
15/06/2030	Sim	Não	0,0000%
15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
15/09/2030	Sim	Sim	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA			
CRI 2ª Série			
DATA	**JUROS**	**AMORTIZAÇÃO**	**TAXA**
15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
15/11/2026	Sim	Não	0,0000%
15/12/2026	Sim	Não	0,0000%
15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
15/02/2027	Sim	Não	0,0000%
15/03/2027	Sim	Não	0,0000%
15/04/2027	Sim	Não	0,0000%
15/05/2027	Sim	Não	0,0000%
15/06/2027	Sim	Não	0,0000%
15/07/2027	Sim	Não	0,0000%
15/08/2027	Sim	Não	0,0000%
15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
15/11/2027	Sim	Não	0,0000%
15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
15/01/2028	Sim	Não	0,0000%
15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
15/03/2028	Sim	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

15/04/2028	Sim	Não	0,0000%
15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
15/06/2028	Sim	Não	0,0000%
15/07/2028	Sim	Não	0,0000%
15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
15/10/2028	Sim	Não	0,0000%
15/11/2028	Sim	Não	0,0000%
15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
15/04/2029	Sim	Não	0,0000%
15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
15/07/2029	Sim	Não	0,0000%
15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
15/09/2029	Sim	Não	0,0000%
15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
15/11/2029	Sim	Não	0,0000%
15/12/2029	Sim	Não	0,0000%
15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
15/06/2030	Sim	Não	0,0000%
15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
15/09/2030	Sim	Sim	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA			
CRI 3ª Série			
DATA	**DATA**	**DATA**	**DATA**
15/09/2027	Sim	Não	0,0000%
15/10/2027	Sim	Não	0,0000%
15/11/2027	Sim	Não	0,0000%
15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
15/01/2028	Sim	Não	0,0000%
15/02/2028	Sim	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
15/04/2028	Sim	Não	0,0000%
15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
15/06/2028	Sim	Não	0,0000%
15/07/2028	Sim	Não	0,0000%
15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
15/10/2028	Sim	Não	0,0000%
15/11/2028	Sim	Não	0,0000%
15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
15/04/2029	Sim	Não	0,0000%
15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
15/07/2029	Sim	Não	0,0000%
15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
15/09/2029	Sim	Não	0,0000%
15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
15/11/2029	Sim	Não	0,0000%
15/12/2029	Sim	Não	0,0000%
15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
15/06/2030	Sim	Não	0,0000%
15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
15/09/2030	Sim	Sim	100,0000%

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA			
CRI 4ª Série			
DATA	**JUROS**	**AMORTIZAÇÃO**	**TAXA**
15/02/2028	Sim	Não	0,0000%
15/03/2028	Sim	Não	0,0000%
15/04/2028	Sim	Não	0,0000%
15/05/2028	Sim	Não	0,0000%
15/06/2028	Sim	Não	0,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

15/07/2028	Sim	Não	0,0000%
15/08/2028	Sim	Não	0,0000%
15/09/2028	Sim	Não	0,0000%
15/10/2028	Sim	Não	0,0000%
15/11/2028	Sim	Não	0,0000%
15/12/2028	Sim	Não	0,0000%
15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
15/02/2029	Sim	Não	0,0000%
15/03/2029	Sim	Não	0,0000%
15/04/2029	Sim	Não	0,0000%
15/05/2029	Sim	Não	0,0000%
15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
15/07/2029	Sim	Não	0,0000%
15/08/2029	Sim	Não	0,0000%
15/09/2029	Sim	Não	0,0000%
15/10/2029	Sim	Não	0,0000%
15/11/2029	Sim	Não	0,0000%
15/12/2029	Sim	Não	0,0000%
15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
15/02/2030	Sim	Não	0,0000%
15/03/2030	Sim	Não	0,0000%
15/04/2030	Sim	Não	0,0000%
15/05/2030	Sim	Não	0,0000%
15/06/2030	Sim	Não	0,0000%
15/07/2030	Sim	Não	0,0000%
15/08/2030	Sim	Não	0,0000%
15/09/2030	Sim	Sim	100,0000%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 1º DE SETEMBRO DE 2026

Declaração da Emissora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria "S1", sob o nº 86, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, sala 713, Vila Gertrudes, CEP 04.794-00, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 11.257.352/0001-43 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 41.3.0007855-6 , por seus representantes legais ao final assinados ("**Emissora**"), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários 28ª (vigésima oitava) emissão, em quatro séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, DECLARA, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido), 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 no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão, em Quatro Séries, da BSI Capital Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CVIVA4 Incorporadora Ltda." ("**Termo de Securitização**") celebrado nesta data entre a Emissora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) e representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias; (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (c), acima, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

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

(local, data e campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 1º DE SETEMBRO DE 2026

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: 62.154.710-4 SSP/SP
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 28ª (vigésima oitava)
Número da Classe e Séries: Quatro Séries
Emissor: **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 31.700 (trinta e um mil e setecentos)
Espécie: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

(local, data e campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)
(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 1º DE SETEMBRO DE 2026

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
BSI Capital Securitizadora S.A.	CRA017002GX	R$ 35.000.000,00	35	IPCA + 8,0000 %	1	3	24/04/2017	12/03/2025	REDENTOR	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
BSI Capital Securitizadora S.A.	17E1689386	R$ 24.000.000,00	48	IPCA + 8,0000 %	1	4	18/05/2017	18/03/2025	JP	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

											Creditorios, Fundo
BSI Capital Securitizadora S.A.	25K0012201	R$ 32.600.000,00	32600	CDI + 5,0000 %	23	ÚNICA	14/11/2025	14/11/2028	CONVIVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fundo
BSI Capital Securitizadora S.A.	26E0017614	R$ 5.000.000,00	5000	CDI + 6,0000 %	24	1	08/05/2026	08/05/2031	ALTO BELLEVUE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

BSI Capital Securitizadora S.A.	27K0000602	R$ 5.000.000,00	5000	CDI + 6,0100 %	24	2	08/11/2026	08/05/2031	ALTO BELLEVUE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
BSI Capital Securitizadora S.A.	27E0001001	R$ 5.000.000,00	5000	CDI + 6,0200 %	24	3	08/05/2026	08/05/2031	ALTO BELLEVUE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
BSI Capital Securitizadora S.A.	27K0000601	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,0300 %	24	4	08/11/2027	08/05/2031	ALTO BELLEVUE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-HSSQG.

											Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-HSSQG.

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 1º DE SETEMBRO DE 2026

Descrição das Despesas Iniciais e das Despesas Recorrentes

I – Valores das Despesas da Operação

DESPESAS FLAT					
PARTICIPANTE	TIPO		VALOR		IMPOSTO
Estruturação	3,00%	R$	951.000,00	R$	260.928,13
Distribuição	2,00%	R$	634.000,00	R$	173.952,08
Emissão do CRI	2,00%	R$	634.000,00	R$	173.952,08
Taxa de registro da Oferta ANBIMA*	Por Série	R$	9.919,00	R$	-
Taxa de Abertura de oferta na CVM	0,0300%	R$	9.510,00	R$	-
Assessor Legal	Único	R$	110.000,00	R$	15.983,00
Emissão de NC	0,15%	R$	47.550,00	R$	10.237,52
Coordenador Lider	Único	R$	50.000,00	R$	10.765,00
Taxa de Colocação Primária*	Por Série	R$	7.243,07	R$	-
Agente Fiduciário - Implantação	Única	R$	16.000,00	R$	1.784,00
Custodia CCI	Anual	R$	6.000,00	R$	669,00
Registro CCI	Único	R$	5.000,00	R$	557,50
Escriturador	Única	R$	12.000,00	R$	1.338,00
Servicer (auditoria de recebíveis por contrato)	Único	R$	14.000,00	R$	1.561,00
Patrimônio Separado	Implantação	R$	12.000,00	R$	1.338,00
Soma		**R$**	**2.518.222,07**	**R$**	**653.065,31**
Total				**R$**	**3.171.287,38**

DESPESAS RECORRENTES							
PARTICIPANTE	TIPO		VALOR		TOTAL		IMPOSTO
Auditoria	Anual	R$	8.000,00	R$	8.000,00	R$	892,00
Contabilidade	Anual	R$	4.000,00	R$	4.000,00	R$	446,00
Custodia da CCI	Mensal	R$	554,75	R$	6.657,00	R$	-
Gestão dos Recebíveis - Service (até 100 contratos)	Mensal	R$	6.500,00	R$	78.000,00	R$	8.697,00
Gestão do Patrimônio Separado	Mensal	R$	12.000,00	R$	144.000,00	R$	16.056,00
Agente Fiduciário	Anual	R$	16.000,00	R$	16.000,00	R$	1.784,00
Custodia da CCI	Anual	R$	6.000,00	R$	6.000,00	R$	669,00
Escriturador	Anual	R$	12.000,00	R$	48.000,00	R$	4.632,00
Engenharia	Mensal	R$	4.000,00	R$	48.000,00	R$	4.600,00
Akrual - Sistema de Gestão	Mensal	R$	250,00	R$	3.000,00	R$	334,50
Soma		**R$**	**69.304,75**	**R$**	**361.657,00**	**R$**	**38.110,50**
Total Anual						**R$**	**399.767,50**
Total Mensal						**R$**	**33.313,96**

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(iii) *Remuneração da Securitizadora*: a primeira parcela da remuneração da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela acima.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(iv) *Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:* a primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela acima.

(v) *Remuneração do Escriturador dos CRI e das Notas Comerciais*: a primeira parcela da remuneração do Escriturador dos CRI e das Notas Comerciais referente aos respectivos serviços de escrituração.

(vi) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela acima.

(vii) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela acima.

(viii) *Remuneração do Agente Registrador:* no respectivo valor estipulado na Tabela acima.

(ix) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

(x) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela acima.

(xi) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Emitente, nos termos do Termo de Emissão.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(xii) *Remuneração da Securitizadora*: Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI.

(xiii) *Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI*: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(xiv) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI*: parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(xv) *Remuneração do Escriturador dos CRI e das Notas Comerciais*: parcelas a serem pagas na forma do item de remuneração do Escriturador das Notas Comerciais da Cláusula 16.1 acima.

(xvi) *Remuneração da Instituição Custodiante*: parcelas a serem pagas na forma do item de remuneração da Instituição Custodiante da Cláusula 16.1 acima.

(xvii) *Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado*: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;

(xviii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Emitente e/ou aos Avalistas, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(xix) Despesas relativas à abertura e manutenção das Contas do Patrimônio Separado e custos relacionados às assembleias dos Titulares dos CRI;

(xx) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(xxi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xxii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias dos Titulares dos CRI;

(xxiii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xxiv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

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

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

(xxvii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;

(xxviii) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xxix) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação de Assembleia (CRI), ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias dos Titulares dos CRI, entre outras.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 1º DE SETEMBRO DE 2026

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, DECLARA, para os fins do artigo 22, parágrafo 1º, inciso II, da Resolução CVM 60, que verificou a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM QUATRO SÉRIES, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CVIVA4 INCORPORADORA LTDA., CELEBRADO EM 1º DE SETEMBRO DE 2026

Destinação dos Recursos – Empreendimento e Cronograma Regulatório

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Proprietário	Uso dos Recursos	Endereço	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se/TVO?	Está sob o regime de incorporação?
1	28.043	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ	CVIVA4 Incorporadora Ltda.	Construção e Reforma	Rua Casimiro de Abreu, nº14 - Ingá – Niterói, CEP: 24210440	Sim	Não	Sim

Tabela 2

Imóvel	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28
1	R$ 5.430.580,04	R$ 5.123.645,22	R$ 12.601.167,16	R$ 10.003.907,83	-

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Alexandre Domingos Ferreira (CPF ***.740.688-**)

Amanda Oliveira de Melo (CPF ***.623.408-**)

Fernanda Gonçalves Costa de Assis (CPF ***.518.808-**)

Jair Campos (CPF ***.317.998-**)

Weslley Matos Uchoa (CPF ***.274.108-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/92H4R-BF92G-H6C7W-FSSQG.